

PROYECTO CORPUS

**LA CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL
EN EL ESPACIO MEDITERRANEO**

**SECCIÓN: ARQUITECTURA TRADICIONAL
CATALUNYA**

GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLITICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DEPARTAMENT DE CULTURA

Estudio y redacción: Maribel Roselló
Soporte Informático y redacción: Joan Puyo
Composició i muntatge: Antoni Ramis
Dibuixos: Joan Carles Soler
Fotografies: Maribel Roselló
Casa Pirenaica: Jaume Rosell
Cabañas i Vall de Viaña:
Departament de Cultura Direcció General de Patrimoni Arquitectònic

Barcelona, novembre de 2000

PROYECTO CORPUS

**LA CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL
EN EL ESPACIO MEDITERRANEO**

**SECCIÓN: ARQUITECTURA TRADICIONAL
CATALUNYA**

CUESTIONARIO 1

GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLITICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DEPARTAMENT DE CULTURA

1.1 ESPACIO MEDITERRÁNEO

Catalunya está situada en el ángulo nororiental de la península ibérica. Su forma se asemeja a un triángulo de 31.930 km², uno de sus lados se sitúa sobre el istmo peninsular, mientras que otro constituye el frente costero. El istmo está subrayado por la cordillera pirenaica, por lo que podemos hablar de *lado istmico o pirenaico*; el lado oriental, resigue la costa mediterránea, por lo que lo denominamos *lado litoral o mediterráneo*. El lado interior, *peninsular*, es también un conjunto, una faja conformada por los llanos occidentales, en clara contraposición con las tierras montañosas septentrionales o al variado relieve (llanos, montículos, cordilleras) de la franja litoral.

Catalunya tiene un clima que podemos clasificar de mediterráneo de manera genérica. La tendencia a unas temperaturas elevadas se puede comprobar si tenemos en cuenta la existencia de un verano cálido con escasas precipitaciones y la ausencia, en cambio, de un verdadero invierno -en términos meteorológicos- en las comarcas cercanas a la costa. Es un país montañoso con un territorio muy irregular y de variados paisajes, características propias de muchas tierras de la ribera mediterránea.

De manera genérica podríamos decir que todo el territorio catalán, excepto el Valle de Arán, forma parte del espacio mediterráneo, pero si lo analizamos más detenidamente podemos establecer notables diferencias desde la alta montaña a la franja litoral o a los llanos occidentales. Podemos definir dos niveles de mediterraneidad desde la costa hacia el interior siguiendo la conformación triangular que exponíamos anteriormente, sobretudo en lo referente a la climatología, a la vegetación y al perfil del territorio.

Espacio mediterráneo evidente.

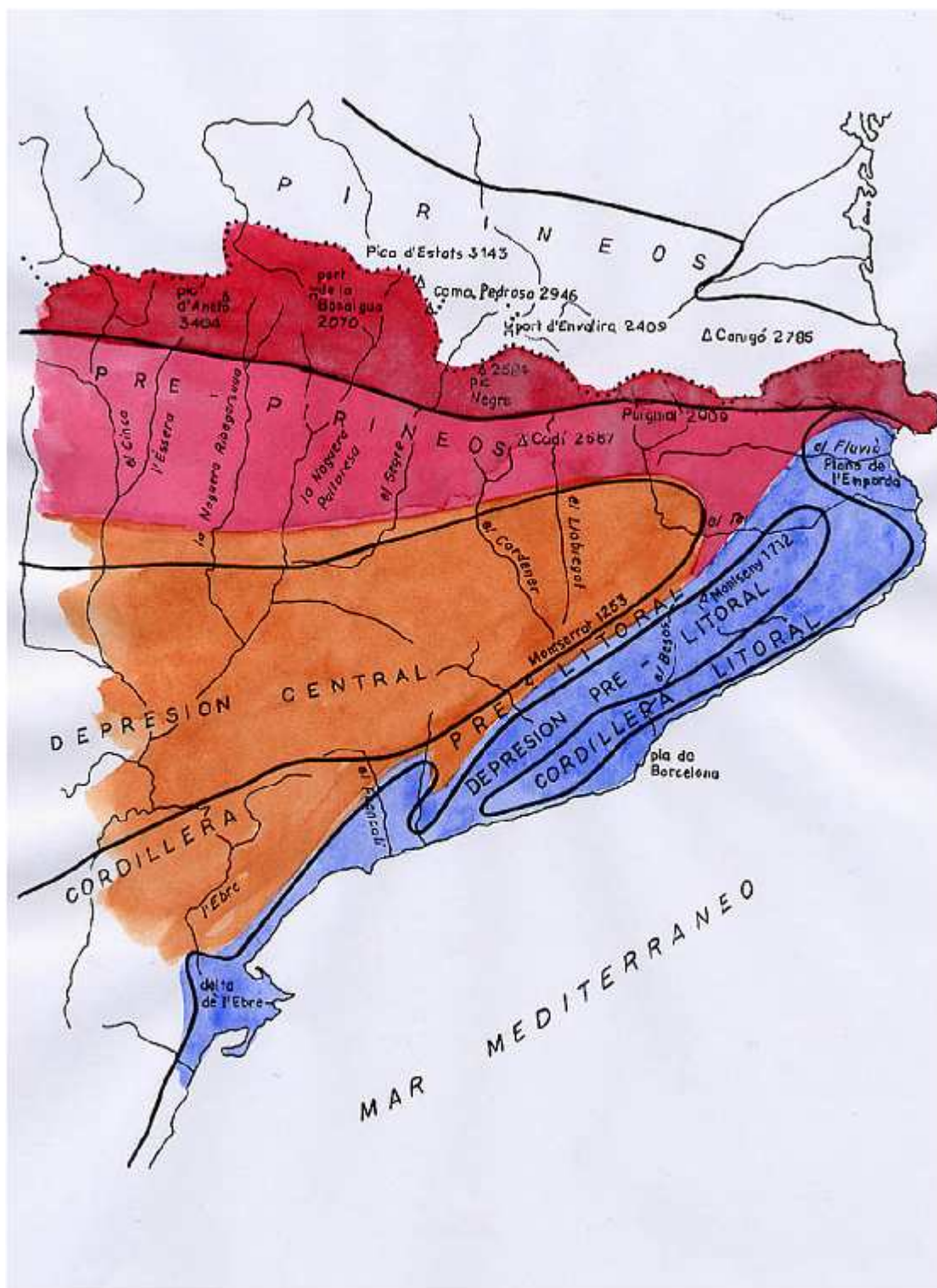
Constituido por la franja litoral con una gran variedad de relieve. Desde la península del Cap de Creus (avanzada oriental de los Pirineos) y la extensa y abierta llanura del Empordà hasta el delta del Ebro. En la costa central encontramos dos líneas orográficas paralelas al litoral conformando desde la costa hacia el interior: un llano costero, la Cordillera Litoral, la depresión prelitoral y la Cordillera Pre-litoral (Les Guilleries, Montseny, Monserrat). En las tierras meridionales desaparece la alineación orográfica costera, hay un llano discontinuo (el Camp de Tarragona, el delta del Ebro) y unas alineaciones de sierras interiores (la Mussara, Muntanyes de Prades, Montsant) que en ocasiones se acercan hasta la costa.

Espacio mediterráneo menos evidente.

Este espacio lo conforman las tierras septentrionales y las occidentales, los otros dos lados del triángulo que definíamos inicialmente.

La franja pirenaica. Es la franja más montañosa, la auténtica montaña catalana. Es de norte a sur amplia y compleja, desde las elevadas cumbres de los Pirineos axiales a las vertientes meridionales y a los contrafuertes de las cordilleras prepirenaicas; hacia poniente el perfil montañoso se prolonga más hacia el sur: Montsec y Sierra de Comiols. Al este la Cordillera Transversal (Cordillera de la Garrotxa), prolonga también el relieve montañoso hacia la Cordillera Prelitoral.

Las tierras interiores y occidentales. Son tierras deprimidas y bajas respecto a la franja pirenaica o a las cordilleras de la franja costera; pero no se trata de una llanura. Son en realidad muy diversas en detalles, especialmente hacia el este aunque las altitudes no reflejen grandes contrastes. Altiplanos y laderas se combinan con valles fluviales y cuencas de erosión.



Mapa orogràfic de Catalunya

La franja litoral.

Se extiende a lo largo de la costa catalana, por el norte se conecta con los Pirineos y por el sur con la Cordillera Ibérica. Es una barrera de 250 Km de largo por 30 de ancho.

En la parte septentrional aparece la avanzada oriental de los Pirineos (península del Cap de Creus) y la llanura del Empordà

En la costa central están situadas las unidades de relieve que se disponen paralelas al litoral, líneas orográficas alargadas y estrechas: la llanura costera, la cordillera Litoral, la depresión prelitoral y la cordillera Prelitoral. Cada una de estas unidades es compleja en su detalle y define zonas diferenciadas.

La llanura costera aparece en algunos tramos bien desarrollada aunque discontinua (el Maresme, delta del Llobregat, llano de Sitges-Vilanova, Baix Penedès) mientras que en otros desaparece completamente como en las costas del Garraf. Hacia el interior aparecen los llanos entre las líneas orográficas litoral y prelitoral como las comarcas del Vallès y del Alt Penedès, han sido desde siempre un corredor de comunicación de norte a sur. Las Guilleries, el Montseny, Sant Llorenç de Munt, el Monserrat constituyen la franja montañosa que separa las tierras del litoral de la depresión central.

En las tierras meridionales encontramos un llano discontinuo (el Camp de Tarragona y el Delta del Ebro) y unas alineaciones montañosas interiores (La Mussara, Muntanyes de Prades, Montsant y los Ports de Beseit) que en ocasiones llegan hasta la propia costa.

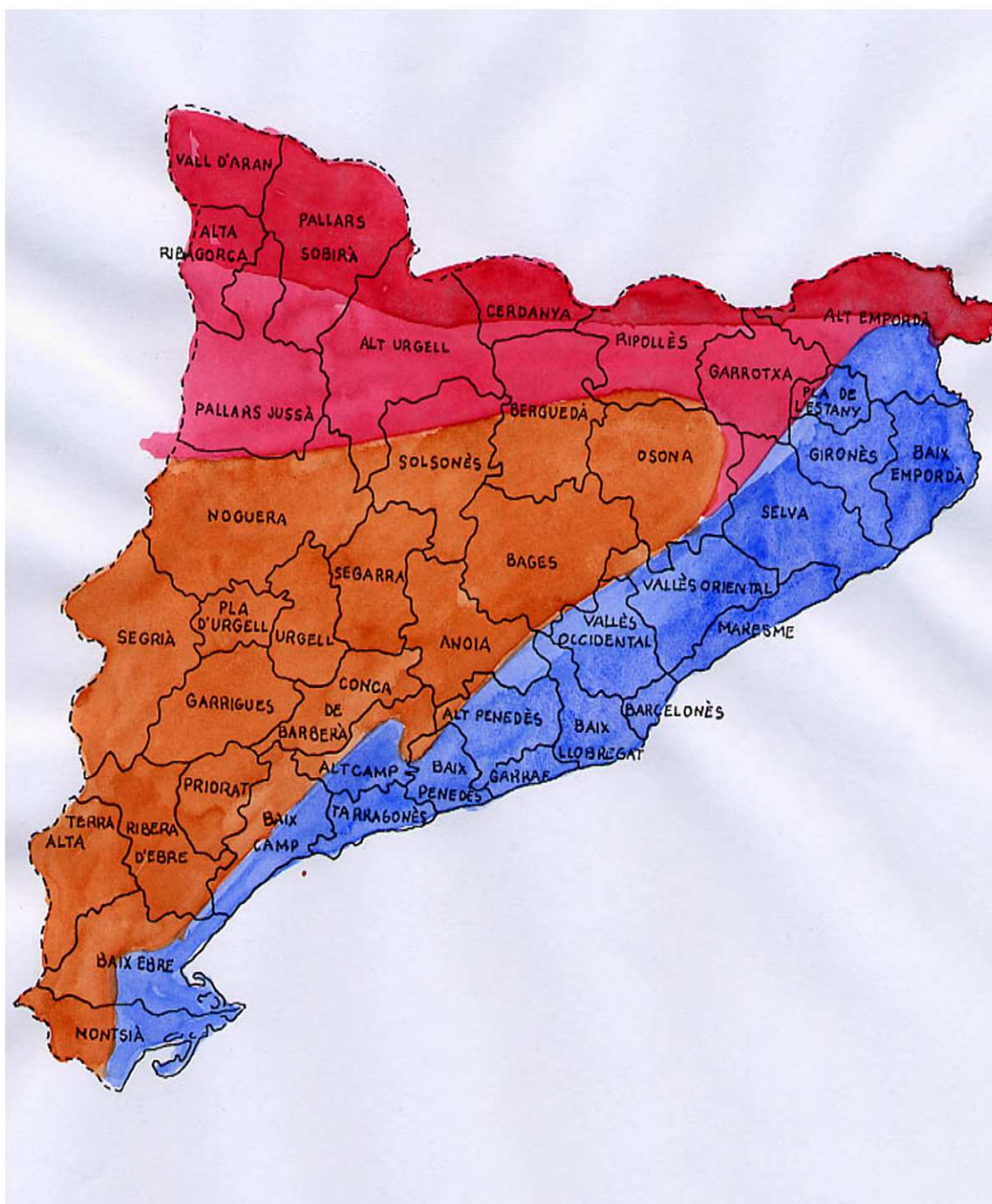
Esta es la Catalunya donde llegan las influencias marítimas. Los llanos tienen un clima típicamente mediterráneo, con temperaturas poco contrastadas y con la inexistencia de un verdadero invierno, aunque la diversidad de relieve comporta diversidad climática. En algunos llanos interiores de la depresión prelitoral y en la Cordillera Prelitoral encontramos características propias de tierras de poniente con un clima y en ocasiones vegetación de alta montaña. Un ejemplo es el Montseny donde las encinas de base son substituidas por hayas y donde se desarrolla un piso subalpino con abetos.

Franja septentrional o pirenaica

En conjunto toda esta amplia faja, exceptuando el Valle de Arán que geográficamente y climáticamente es atlántico, se caracteriza por los factores fisiográficos que definen los altos relieves, especialmente por las condiciones climáticas de una montaña templada. Es la Catalunya lluviosa, también la fría, con un verdadero invierno y con una cierta importancia de las precipitaciones de nieve. Es en esta franja donde nacen la mayoría de los ríos catalanes que tienen un caudal relativamente importante. Éstos, al atravesar las líneas orográficas más al sur conforman desfiladeros destacables. La vegetación conformada por robles y hayas y, más hacia arriba, por los pinos de montaña (pi rojalet, pi negre) demuestran el predominio de un clima montañoso.

Pero también debemos resaltar la existencia de diversidad que se basa no solamente en los contrastes de altitudes, altas cordilleras y elevados picos a más de 2000 y 2500 m. son el contrapunto de profundos valles, sino también en las diversas inclinaciones de las laderas, solanas y umbrías.

Dentro de esta franja debemos distinguir algunas unidades geográficas importantes que generan zonas claramente diferenciadas entre sí, además conforman una fisonomía concreta que nos permite entender donde se ubican los diferentes núcleos de población. En la confluencia de valles aparecen ciudades como Pont de Suert o Llavorsí, las líneas fluviales dibujan una sucesión de núcleos de norte a sur. La depresión existente entre las dos líneas orográficas de los Pirineos y Prepirineos acoge zonas geográficas claramente diferenciadas como la cuenca de Tremp. El Tossal de Cardanya genera otra unidad geográfica donde se ubica Puigcerdà y, a través de la línea fluvial que traza el Segre, se conecta con otro núcleo importante que es La Seu d'Urgell. Al margen de los núcleos descritos encontramos pequeños pueblos y aldeas dispersos en los diferentes valles de difícil acceso entre sí.



Mapa de zonificación. Se establecen tres zonas: zona litoral, zona de los Pirineos y Pre-Pirineos y zona de tierras interiores y occidentales

Criterios de clasificación

A la hora de clasificar la arquitectura tradicional nos hemos centrado, tal y como se establecía en el cuestionario, en la casa. Entendida ésta en un sentido amplio ya que en muchas ocasiones en la arquitectura tradicional la casa aparece ligada a otras construcciones auxiliares que son fundamentales para entender de forma completa la función de aquélla y su materialización. Además, a la hora de valorar hoy el “estado de salud” de la casa tradicional, nos daremos cuenta que aquellas antaño construcciones auxiliares han variado su función y han adquirido, en las zonas en las que prolifera el turismo y la segunda residencia, una función residencial. No hemos estudiado la arquitectura tradicional de autor o que podría estar cerca de la arquitectura culta, como grandes casonas, palacetes, etc. ya que entendemos que su singularidad y especificidad la apartan del objeto de éste estudio.

Hemos establecido tres grandes grupos que después matizaremos y subdividiremos recogiendo las diferencias y las variantes : la masía, la casa *vilatana*, la casa pirenaica. Detrás de cada uno de estos epígrafes tan generales, debemos apuntar las diferencias según la localización, el clima, los materiales de construcción, la actividad económica de los moradores etc.

La clasificación no responde a un solo criterio sinó que sólo a partir de tener en cuenta factores muy diversos, climáticos, culturales, sociales, de explotación de la tierra y de agrupación, podemos recoger la mayoría de la arquitectura tradicional.

Si cogemos como base un criterio geográfico, en el que partimos del clima, la actividad económica y el perfil del territorio podemos establecer un primer grupo: **la casa pirenaica**, localizada en el alto Pirineo. Responde a una economía casi exclusivamente ganadera y a un medio de alta montaña con precipitaciones nivosas importantes, a la utilización para su construcción de los materiales a su alcance, y a la perpetuación filial del modelo con la total ausencia de especialistas en su ejecución. Junto a esta casa debemos tener en cuenta la construcciones auxiliares como los establos y pajares o bordas cuando se encuentran situados en las praderas de alta montaña.

A partir de un criterio histórico y cultural que determina una manera de explotación de la tierra desde la época medieval que se ha perpetuado hasta bien entrado el siglo XX, nos encontramos con la **masía**. Éste es un término que define la vivienda de una explotación agrícola y ganadera más amplia que es el *mas*. Se entiende éste como unidad económica y familiar que engloba más allá de las construcciones unos vínculos económicos y sociales. Por el hecho de responder a razones históricas y culturales la masía se localiza prácticamente en toda la geografía catalana aunque con notables diferencias. Aparece sobretodo en la zona nororiental y se extiende hacia el sur a través de una amplia franja de comarcas orientales, en la denominada *Catalunya Vella*. Algunos autores establecen como línea divisoria el río Llobregat, las comarcas orientales son las más prolíferas en masías aunque ya hemos dicho anteriormente que esta la encontraremos repartida por todo el territorio catalán. La masía tiene muchas variantes de tipo morfológico que nos aportaran un abanico muy amplio de soluciones desde construcciones modestas y humildes a casi auténticos palacetes rurales, porque como apuntábamos antes aquí lo determinante no son los materiales ni la localización concreta, ni el clima, sinó los valores simbólicos y culturales. En éste grupo también se recoge las denominadas *cases* y *casetes* del delta del Ebro, las *torres* de la huerta del Segrià y los *masets reduits* del Camp de Tarragona.

El criterio que hemos seguido a la hora de establecer el tercer gran grupo es el de agrupación conformando un espacio urbano, es la que denominamos **casa vilatana**. Como tal entendemos la que se encuentra entre medianeras, la calle como organizadora del espacio exterior, punto de contacto entre la actividad privada y pública, prolongación del espacio interior. En núcleos de población muy compactos en la calle se realizan los trabajos que en una construcción aislada se harían en la era. Éste es el segmento de la arquitectura tradicional menos estudiado tipológicamente aunque sea el más extenso, también és el más aparentemente diverso ya que agrupa núcleos de población desde el Pre-Pirineo hasta el litoral, pasando por los núcleos que aparecen en las tierras más occidentales. Debemos establecer notables diferencias morfológicas en cuanto a materiales de construcción desde la tapia y el adobe en las comarcas

del Segre, al sillarejo en el Bajo Pirineo y el Pre-Pirineo. Así como diferencias generadas por la actividad económica, desde las zonas mayoritariamente agrícolas a las marineras, pasando por la casa del artesano. También diferencias generadas por la ubicación y la geografía, es decir deberemos establecer una clara diferenciación entre la casa que se encuentra en un núcleo fortificado sobre un montículo, a la casa que encontraremos en los pueblos del litoral con más disponibilidad de solar y una red de calles mucho más holgada y regular. A pesar de todas estas circunstancias tan diversas, tipológicamente varían poco, lo que nos lleva a englobarlas y estudiarlas paralelamente. Pero al mismo tiempo, ya que somos conscientes de las variantes, hemos establecido unos subgrupos que darán una visión más afinada y elaborada de esta arquitectura tradicional.

Nuestro trabajo se ciñe a la casa *vilatana* tradicional, en la que la actividad económica constituye el espacio central de la casa, normalmente en planta baja. Si una casa no obedece a una economía agrícola, artesana o marinera, la planta baja ya no es un espacio ligado al trabajo modificando de raíz la concepción de la casa. De aquí que aquella arquitectura que también conforma los núcleos urbanos, que constituye su patrimonio monumental quede fuera de nuestro estudio.

1.3.1 CASA PIRENAICA

Localización, ubicación y orientación

Al margen de los núcleos de población importantes que aparecen entre la cordillera pirenaica y pre-pirenaica, en la denominada depresión subpirinena, como Berga y Tremp, o en otros emplazamientos, en antiguas fosas tectónicas como la Seu d'Urgell y Puigcerdà, o en la confluencia de valles como Sort y Pont de Suert, la mayoría de la población estaba dispersa en pequeños valles de difícil comunicación entre sí, aquí es donde aparece la llamada casa pirenaica con unas características comunes des de la costa atlántica a la mediterránea, ya que las condiciones físicas y climáticas son determinantes.

Son núcleos que han sido habitados desde la época medieval, emplazados en las laderas de las montañas orientadas a mediodía. Las casas conforman pequeños núcleos a veces dibujando una trama urbana y otras agrupadas pero cada una exenta, pocas veces se encuentran casas realmente aisladas.



Taüll (Alta Ribagorça)
Fotografía realizada a inicios de los años ochenta en que se aprecia un núcleo compacto de casas pirenaicas sin grandes transformaciones

Distribución interior

En general la casa pirenaica tiene una altura de dos o tres plantas, algunas pueden llegar a tener cuatro, aunque las más frecuentes son de tres. La función de cada una de las plantas viene condicionada por la ubicación de los establos y el pajar. Es muy frecuente que la propia casa incluya los establos, en este caso la casa suele tener tres plantas, la baja se destina a establo, almacén, bodega y vestíbulo. Éste, normalmente enlosado es el lugar de arranque de la escalera de acceso a las plantas superiores. En algunas ocasiones encontramos también una escalera exterior de acceso a la primera planta cuando la nieve acumulada impide el acceso directo a la planta baja. Cuando existe una edificación anexa que recoge las funciones de establo y pajar podemos encontrar la cocina en la planta baja. En comarcas como la Cerdanya el establo se ubica al lado de la casa generando un espacio exterior de trabajo en muchas ocasiones cercado. Estas construcciones anexas, que mas adelante estudiaremos, son casi idénticas a las denominadas bordas, construcciones ubicadas en la alta montaña que funcionan como establo en primavera y verano cuando el ganado se traslada hasta allí para el pastoreo.

La sala, el comedor, la cocina y los dormitorios suelen encontrarse en la primera planta. La cocina con la chimenea es el centro de la casa, de la vida familiar, la podemos encontrar juntamente con el comedor creando un espacio único, y en las casa más modestas sala, cocina y comedor conforman un espacio único. En la segunda planta se sitúan el granero, secadero, gallinero, etc. y en algunas ocasiones también dormitorios. Si la casa tiene cuatro niveles, el tercero se destina a dormitorios y el cuarto exclusivamente a espacios ligados con el almacenaje, secadero, etc. Por el contrario, si la casa solo tiene dos niveles, caso generalizado en el Valle de Arán se encuentra en la planta baja, además del establo y almacén, la cocina-comedor.

Fachada y aberturas

Las casas son casi siempre de planta cuadrada o rectangular. Normalmente son exentas dejando pasajes estrechos entre sí. Cuando las casas están entre medianeras la cumbrera de la cubierta es paralela a la fachada. Cuando son exentas la cumbrera suele ser perpendicular a la fachada, enfatizándola. Las repercusiones de una u otra disposición son importantes en lo que respecta a las aberturas que pueden practicarse en los muros, por tanto influye en la distribución interior. Normalmente, si el terreno y la orografía lo permiten, la fachada se sitúa encarada al sur y en esta se dan las mayores aberturas, ventanas y balcones. En muchas de estas casas aparecen grandes balcones de madera que hacen la función de secadero del forraje y otros productos. Suele estar emplazada en la última planta, cuando esta es almacén, entonces suele construirse sin ventanas, corrido de un lado a otro de la fachada. Las aberturas de las fachadas que no están orientadas hacia el sur suelen ser de pequeñas dimensiones para evitar la pérdida energética.



Casa en Taüll (Alta Ribagorça)

Casa con la cumbrera perpendicular a la fachada, lo que permite que los laterales sobresalgan para proteger la galería



Taüll (Alta Ribagorça)

El espacio exterior se conforma a partir de la ubicación de diferentes casas, cada una busca la orientación óptima. Son frecuentes los balcones y tribunas de madera a veces conformando galerías voladas

En algunos lugares, a partir de la primera planta, la fachada se saca en voladizo a modo de gran tribuna. Entonces el cerramiento no se hace con pared de piedra, se construye a base de un entramado de cabirones verticales y horizontales que se rellena con un mortero hecho a base de piedras y barro y se revoca completamente o dejando la estructura de madera vista. Existen también algunos tipos donde las paredes de la planta superior están formadas por tablas de madera solapadas. Los balcones suelen ser en voladizo con barandillas de madera si bien, en algunos casos, y principalmente en los balcones secaderos corridos, la barandilla aparece en el mismo plano de la fachada.

Con el fin de proteger la fachada se recurre a veces a prolongar las paredes laterales hasta el mismo plano saliente del alero de la cubierta.

Estructura

La estructura de las casas pirenaicas está constituida por muros de piedra y techos de madera. Según la envergadura del edificio se presentan una, dos o tres crujías de mayor o menor anchura en las que los muros de carga a veces son substituidos por apeos a base de pilares de piedra y jácenas de madera. Las paredes exteriores y las maestras suelen tener unos espesores variables entre los 50 y los 100 cm. y son generalmente de mampostería aunque a veces, sobretudo las exteriores, puedan construirse de sillarejo e incluso de sillares. La piedra suele estar aglomerada con mortero de cal, aunque se conservan algunas casas en que la mampostería esta tomada con barro.

Cubierta

Las pendientes de la cubierta suelen ser pronunciadas llegando a veces a los 45 °. Por regla general suelen presentar dos vertientes si bien en algunos casos, como en el Valle de Arán aparece una tercera pendiente, de menos longitud sobre la fachada. También se encuentran edificios cubiertos a cuatro pendientes. La pendiente no suele ser constante, en la parte inferior, de los aleros es menos pronunciada.

Normalmente la cubierta se dispone encima de unos pares o cuchillos de madera sobre los que se colocan los cabrios y encima de los mismos una solera de tablas sobre las cuales se dispone el material de acabado. El alero de la cubierta, en caso de ser de gran envergadura suele apoyarse en fuertes tornapuntas a uno y otro lado de la fachada.

Esta documentada la utilización de paja de centeno como material de cubierta, aunque actualmente son mayoritariamente de pizarra del país con las piezas recortadas o en bruto, también se encuentra otra técnica, en proceso de extinción, de maderas solapadas.

En los tejados de gran pendiente se acostumbra a colocar en la parte baja de los faldones, unos hierros con la idea de que rompan la nieve cuando se deslizan, evitando así que caiga a la calle en grandes bloques.



Calle de Taüll (Alta Ribagorça)
La solución de cubierta más habitual es la que escupe las aguas hacia las fachadas, aunque también aparece la cumbreira perpendicular a la fachada

Acabados

Los acabados son la parte más alterada de la construcción original, sobretudo en los interiores. Los paramentos exteriores pueden ser revocados, y en muchos casos a causa de la pobreza del lugar, de piedra vista.

En la planta baja los pavimentos suelen ser de piedra sin escuadrar o a base de guijarros, siendo, en las demás plantas, a base de tablas clavadas directamente sobre las vigas.

Los tabiques eran de madera vista contruidos con tablas sobre un armazón de rastreles, en algunos casos estos mismos rastreles eran revestidos con yeso o mortero de cal.

Estado de salud

La mayoría de los núcleos de alta montaña están muy revalorizados debido a la práctica del esquí, hay, por lo general, una amplia presencia de segunda residencia que se ubica en apartamentos de nueva construcción o en casas tradicionales rehabilitadas.

Las casas de la población residente normalmente no han sido rehabilitadas en su totalidad, sino parcialmente adecuadas al confort actual. Se han incorporado baños y aseos, y la cocina se ha adaptado en parte para incorporar los electrodomésticos aunque no se modifica en su totalidad, y se introduce la calefacción de gas, se suelen mantener las chimeneas. La fachada se ve modificada puntualmente, las aberturas se agrandan o se generan algunas nuevas, son frecuentes los revocos de cemento portland, y aparecen cerramientos de aluminio o pvc.

Las casas que se han convertido en segunda residencia normalmente se rehabilitan íntegramente (en muchos de éstos núcleos de montaña hay una fuerte inflación inmobiliaria, las casas solo son accesibles para familias con importantes ingresos por lo que la casa también se debe adecuar a una elevada exigencia de confort). En estas rehabilitaciones se altera profundamente la organización interior y la fachada se transforma a partir de unos supuestos parámetros de autenticidad, se eliminan revocos, se utiliza madera barnizada para aleros, dinteles, postigos y balaustres muy contrastada con la piedra de los muros, trastocando la percepción de esta arquitectura.

Si se rehace la cubierta se utiliza pizarra procedente de Galicia muy oscura y de formas muy regulares que contrastan formal y cromáticamente con las existentes (losas de pizarra irregulares).

A diferencia de lo que sucede con las casas *vilatanas*, no son tan frecuente las substituciones debido a una mayor concienciación del valor de este patrimonio, además se asocia, en los casos de segunda residencia, a un elevado poder adquisitivo.

Bordas y establos

La economía agrícola y ganadera que hasta hace pocos años predominaba en las comarcas de alta montaña condiciona la aparición de unas edificaciones complementarias destinadas al ganado y a su forraje. Como comentábamos anteriormente los espacios destinados a esta función podían encontrarse en el interior de la casa, en una estructura urbana más o menos compacta, o en edificaciones anexas adosadas a ellas. En la Cerdanya este pajar-establo, suele situarse ortogonalmente al edificio de la vivienda, formando así dos de los lados de una plaza enlosada de grandes dimensiones: la era, cerrada por los otros dos lados por una cerca que delimita la propiedad. En otros valles pirenaicos esta edificación aparece simplemente adosada o cercana a la vivienda.

Cuando esta edificación se encuentra en la alta montaña para ejercer las funciones de pajar, establo y de refugio del pastor, se denomina borda. Las bordas son construcciones aisladas que se ubican en la alta montaña aunque es frecuente que su implantación sea más o menos agrupada.

La aparición de las bordas esta datada ya en el siglo XVI pero cuando se incrementa notablemente es a partir del XIX coincidiendo con el predominio del ganado vacuno y bovino (que necesitan más espacio y consumen más cantidad de forraje) sobre el lanar.

El tipo más frecuente de estas edificaciones suele estar formado por dos plantas en las que la baja se destina a establo y la superior a pajar, susceptible de ser utilizada también como granero. El anexo ganadero y la borda suelen presentar una estructura prácticamente idéntica. Tienen las mismas características ya que cumplen unas mismas funciones, solo la diferencia de altitud en su implantación hace que aparezcan algunas diferencias. Morfológicamente se trata de un volumen muy simple en forma de paralelepípedo cubierto a dos vertientes, la fachada es casi siempre perpendicular a la cumbre. En muchas ocasiones la planta baja esta semienterrada de manera que permite, en caso de pendientes, el fácil acceso a la planta superior.



Borda en el núcleo de eTaüll (Alta Ribagorça)

La estructura es de dos crujías, las paredes de carga paralelas a la cumbrera, ésta no se apoya sobre una pared de carga sino sobre una estructura de pilares, incluso de estacas de madera (*estaló*) en la planta superior, de manera que permiten una planta más diáfana.

El ancho de fachada oscila entre 9 y 10 metros, mientras que la profundidad puede variar, pero raramente es superior a 12 metros, ya que viene condicionada por la pendiente del terreno. La altura máxima oscila entre 7 y 10 metros, según la importancia del edificio. En las bordas aisladas esta altura puede ser inferior a unos 6 metros.

La forma, el volumen y la disposición de la cubierta no difiere notablemente de los edificios destinados a vivienda. Las diferencias más importantes las encontramos en las oberturas practicadas en la fachada. Las fachadas suelen tener una abertura de grandes dimensiones en la parte superior (*gajals* o *gaials*), a veces solo aparece un pilar central de apoyo para la cumbrera, en cambio la planta baja es mucho más cerrada con una puerta de acceso amplia que permita el paso del ganado y una ventana pequeña. En algunas ocasiones la dirección de los vientos, la altura o una orientación desfavorable han hecho necesaria una reducción de las aberturas, en este caso se abre tan solo la mitad de la fachada. Excepcionalmente las aberturas aparecen en la fachada lateral. Éstas aberturas están desprovistas de marcos, solo en ocasiones se protegen con latas de madera verticales, más o menos separadas, que retienen el forraje.

El espacio interior de estas construcciones, como ya apuntábamos, está dividido en dos dependencias sobrepuestas, el establo inferior con comedores de madera para el ganado, y el pajar superior. No hay comunicación interior entre los dos espacios, el acceso al pajar es exterior. Si que en muchas ocasiones se practican orificios en el forjado, sobre los comedores de los animales, para verter la hierba directamente.

Además de estas construcciones también aparecen otros pequeños establos, gallineros, etc. que complementaban las necesidades de la explotación agrícola y ganadera.

Estado de salud

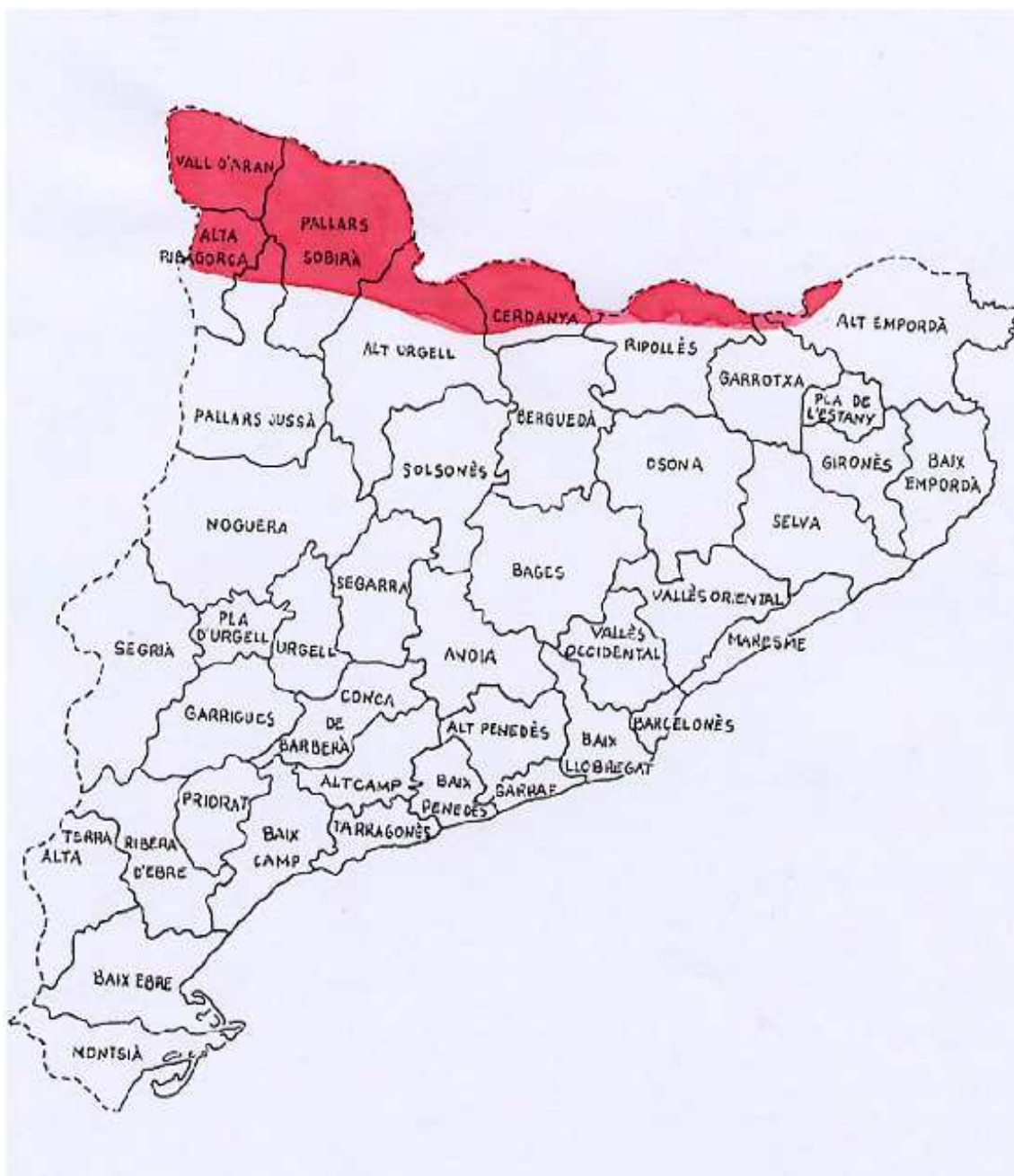
Debemos diferenciar las bordas y los establos que están cerca de las agrupaciones de casas de las bordas que se sitúan en los prados de alta montaña. En el primer caso muchas de estas construcciones se están transformando en segunda residencia, su propia estructura con aberturas más grandes en la fachada hacen que sean edificaciones valoradas por su adaptabilidad a las exigencias de asoleamiento y luminosidad actuales. En cambio, las bordas

de alta montaña suelen ser de difícil acceso lo que dificulta su transformación en segunda residencia, al mismo tiempo van perdiendo su función como refugio estival de pastores y ganado ya que los medios actuales han variado el concepto de distancia, por lo que muchas están cerradas y se van deteriorando paulatinamente, las intervenciones se dan cuando ya ha habido un derrumbe y suelen ser estrictamente funcionales y muy contundentes a partir de técnicas de hormigón armado.

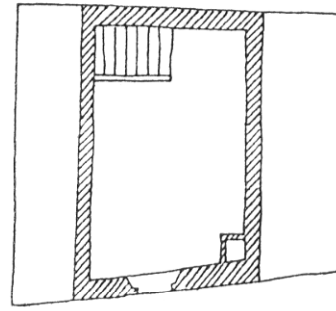


Borda aislada

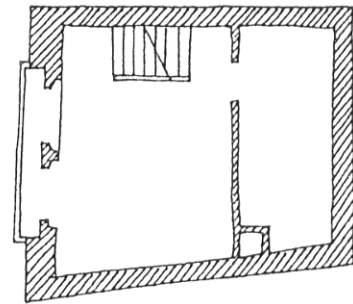
Las bordas aisladas suelen estar en las tierras de pastoreo de alta montaña donde se trasladaba el ganado en época estival



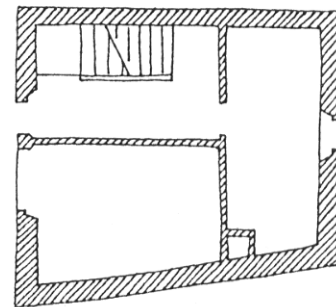
Mapa de localización de la tipología de casa pirenaica



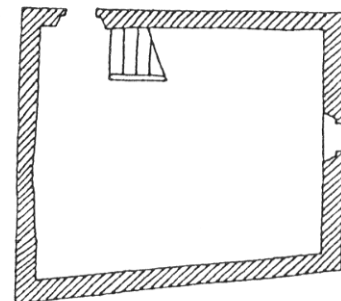
PLANTA ALTA



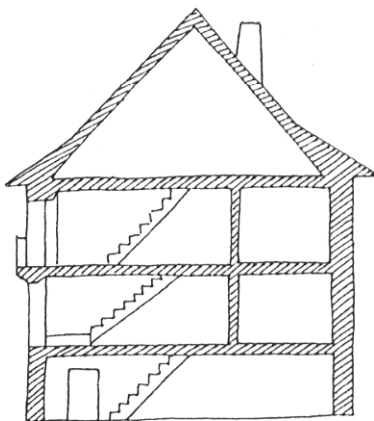
PLANTA PRIMERA



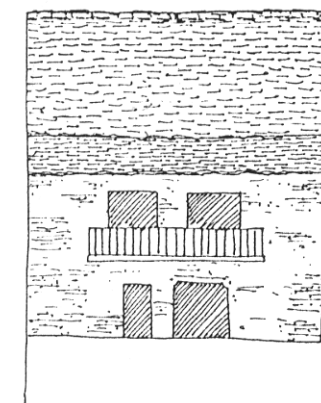
PLANTA BAJA



PLANTA SOTANO



SECCIÓN



FACHADA

1.3.2 MASÍA. ERA. PALLISSA. BARRI

El término masía se refiere a la construcción dedicada a vivienda que encontramos en una unidad de explotación agrícola que es el *mas* que se enmarca en un contexto social, jurídico y familiar concreto. La casa no puede ser entendida al margen del conjunto de la explotación agrícola ya que su origen y evolución son consecuencia de los factores sociales, económicos y culturales que han marcado el campo catalán desde la época medieval.

En nuestro estudio nos centraremos en la masía entendida en una acepción amplia que incluye las diferentes construcciones auxiliares que aparecen entorno a ésta, y como parte de la unidad de explotación que es el *mas*, sin el cual la masía pierde su razón de ser y abandona los valores que la han sustentado.



Mas Pibatlle, Seva (Osona)

Origen y evolución

La evolución y conformación del más, y por consiguiente de la masía están íntimamente ligadas a la historia del campo catalán y a unas relaciones culturales y jurídicas concretas. Esta unidad de explotación se ha mantenido a lo largo de los siglos siguiendo un hilo conductor de una familia que se perpetua en su patrimonio y del que saca rendimiento para subsistir. La organización del campo catalán la debemos situar a finales de la época medieval con el conflicto de las *remences*, la presión del feudalismo sobre los payeses provocó un estallido social que condujo a una reorganización del campo con unas nuevas condiciones jurídicas y libre del vasallaje. Es a partir del siglo XVI, una vez superados estos conflictos cuando empieza a conformarse también la tipología arquitectónica de la masía con unas invariantes, que expondremos más adelante, que se irán repitiendo hasta el siglo XX. La causa de la continuidad del mas la encontramos en el *pairalisme*, la existencia de un heredero del patrimonio, un hecho cultural con una base jurídica que liga la familia al mas y lo perpetua. El mas es una unidad indivisible que se transmite unitariamente de generación en generación. Este hecho ha motivado que la geografía catalana, sobretudo la denominada Catalunya Vella, esté estructurada a partir de estas explotaciones.

Ubicación en el territorio

El *mas* como ya hemos expuesto anteriormente proporciona una fisonomía muy característica a buena parte del campo catalán. Su ubicación no responde a un único criterio, las sucesivas oleadas de repoblación durante la época medieval y moderna, deforestaciones y desecación de pantanos, hicieron de los territorios llanos y de fácil acceso un *continuum* de *masos*. La relación entre los *masos* aislados no sigue ninguna norma preestablecida, la pendiente del terreno, la accesibilidad y la presencia de agua son factores que determinan su implantación. La comunicación visual entre los diferentes *masos* como condición para su asentamiento es una teoría defendida por algunos autores, pero a pesar de que en algunos casos es cuestionable dada la gran diferencia de asentamientos que nos encontramos. En algunas comarcas encontramos concentraciones de *masos* alrededor de una iglesia o ermita, estas agrupaciones de denominan *veïnats* y no llegan a constituir un núcleo urbano. Las leyes de agrupación son bien diversas, familiares, económicas o jurídicas, dando lugar a núcleos desde cinco o seis *masos* relativamente aisladas en un círculo de mil metros cuadrados alrededor de una iglesia,

hasta otros tan próximos que son una verdadera concentración, aunque no dejan de ser unas unidades de explotación diferenciadas entre sí.

La ubicación de la masía dentro del mas está en función de las propias características de éste, de sus dimensiones, de la proporción de terreno cultivado sobre el conjunto, el bosque en algunas comarcas es parte fundamental de esta explotación. Se pueden establecer algunas pautas: la masía busca las mejores condiciones de asoleamiento, también el dominio visual sobre la propiedad es un factor que se tiene en cuenta. El límite del bosque y del cultivo es otro factor que condiciona, siempre teniendo en cuenta la situación del camino. Los pozos, torrentes, etc. son claves para emplazar la casa. Además hay que tener en cuenta que a lo largo de su existencia la propiedad ha cambiado sus límites por los cambios hereditarios o a los contratos agrarios, por lo que no se pueden establecer reglas fijas de implantación.



Monells (Baix Empordà)

Estructura tipológica

Durante los siglos XIII, XIV y XV la masía, había evolucionado a partir de las *balmas* (casa que aprovecha una pared rocosa) y el *mas-torre*, con una estructura compositiva de dos crujías que se desarrollan también en altura. La conformación definitiva del tipo se da en el siglo XVI, momento de estabilidad y mejora de las condiciones de los payeses que se traduce en una edificación que incorpora símbolos, desde la aparición de elementos propios de la arquitectura culta, hasta la consolidación de un espacio interior simbólico que es la *sala*. Es en este momento cuando se define la tipología a partir de una estructura, normalmente de tres crujías perpendiculares a la fachada. Se necesitaban más espacios para el almacenaje y transformación de los productos del campo, pero también la consciencia cultural lleva a verter en la casa valores que van más allá de lo estrictamente funcional. Al sistema estructural que hasta entonces era de dos crujías se le añadía otra paralela a éstas, conformando un cuerpo de tres crujías perpendicular a la fachada, otorgando a la central mayor importancia, en ella se sitúa el acceso, enfatizado normalmente por un arco, y la sala ubicada normalmente en el piso superior, manifestándose en la fachada con una abertura más amplia, creando un eje de simetría que definirá la morfología exterior de la casa.



Aiguës Partides, Torrellebreja (Osona)

Distribución interior. En la masía las funciones se organizan por plantas, una herencia del *mas-torre*, que establecía la planta baja para el ganado, el primer piso como vivienda y el segundo como espacio de almacenaje, secadero, etc. Normalmente la planta baja de la masía está ocupada por establos, bodegas, depósitos, etc. El acceso, que también funciona como vestíbulo, es amplio, debe permitir el paso de los animales, y suele ocupar la crujía central de la planta baja donde también se encuentra la escalera de acceso a la planta superior. La planta primera es la que tiene la distribución más fija marcada por la sala, situada en la crujía central, dando acceso a las diferentes habitaciones. En la planta superior además de espacio de almacenaje también podemos encontrar habitaciones más pequeñas que se destinaban a los hijos de la familia. la cocina es la estancia más variable de la casa, la podemos encontrar situada en la planta baja, como en el primer piso. Su ubicación viene condicionada por la necesidad de espacio para el ganado, según la importancia de la actividad ganadera estará en la planta baja o en la planta piso junto a las habitaciones. El comedor como tal es una pieza nueva en la masía, ya que tradicionalmente coincidía con la cocina. En algunos casos la sala asume esta función en los acontecimientos familiares importantes.



Mas Vell, Bellcaire d'Empordà
(Baix Empordà)

Otro espacio significativo que aparece en numerosas masías es la galería. Se incorpora como una crujía añadida a la estructura de la casa, situada de tal manera que generalmente suele quedar incluida en el bloque de la casa. Se dispone en una o varias fachadas buscando las mejores condiciones de asoleamiento y protección de los vientos. Su principal función es de secadero de los productos del campo y estancia en los días soleados de invierno y las noches de verano.

A pesar de la diferenciación de espacios la masía no es una estructura cerrada desde su origen sino que puede crecer y modificarse, sin perder sus invariantes simbólicas que la determinan, como lo hacen también la familia, la cosecha, los cultivos, etcétera a lo largo de los años. Es frecuente encontrarnos con masías a las que se les ha añadido una planta, el sistema de cubierta es sencillo y permite un desmontaje fácil, o se les ha agregado una crujía en la parte posterior o lateralmente, incluso en la fachada a modo de galería. El cuerpo principal irá adquiriendo disposiciones diferentes pero también a éste se le añadirán construcciones anejas conformando un conjunto de edificaciones alrededor de la actividad agrícola y ganadera. Todas estas variantes han llevado a algunos estudiosos a encasillarlas en variantes tipológicas, sin entender que esta multiplicidad de formas es parte de la propia capacidad de crecimiento de la masía.

Fachada. Desde el punto de vista de la fachada la cuestión más característica es su composición simétrica respecto al eje principal generado por la puerta y la ventana de la sala. A pesar de ello las modificaciones y añadidos pueden alterar esta disposición aunque sin perder su valor. Por otra parte, el hecho mismo de su arraigo cultural y social hace que la masía sea muy sensible a la arquitectura culta, por lo que es frecuente una cierta permeabilidad tan solo traducida en elementos concretos de fachada. Se pueden ir sobreponiendo en las fachadas elementos concretos de la arquitectura culta (ventanas románicas, góticas, renacentistas, esgrafiados barrocos, etc.). En algunas ocasiones la crujía central coge mayor altura enfatizando más el eje de la fachada.



Pals (Baix Empordà)



Pals (Baix Empordà)

Estructura. La estructura de la masía se basa en el sistema de crujías y en unos forjados ligeros y versátiles, que permiten su adaptabilidad a las diferentes soluciones. Paredes de carga y forjados de vigas de madera o bóvedas son las soluciones más generalizadas. Las paredes de carga pueden ser de diversos materiales, es frecuente la utilización de diversas técnicas constructivas en una misma masía, desde el sillar hasta la tapia. Las fachadas suelen construirse de mampostería común, aunque es frecuente la utilización de sillares en las esquinas y entorno a las aberturas o en la parte central coincidiendo con el acceso principal.

Los muros tienen gruesos considerables que van desde los 40 cm hasta algunos que sobrepasan el metro y medio. Los muros más gruesos son los que deben soportar mayores esfuerzos, principalmente las bóvedas. El grosor de los muros dificulta las aberturas que escasean y son de reducido tamaño. Los muros de ladrillo macizo no se generalizan hasta bien entrado el siglo XVIII, suelen substituir a los de sillares y se le da los mismos usos, en jambas y dinteles de las aberturas, en antepechos, en esquinas para otorgar una correcta trabazón, etc.

Los pilares no son infrecuentes en la estructura de la masía y se utilizan combinados con jácenas substituyendo la función constructiva del muro de carga. Es frecuente encontrarlos en la última planta ya que permiten obtener plantas más diáfanas y mayores aberturas en fachada. Los forjados mayoritariamente se construyen con vigas de madera o con troncos sin escuadrar, las luces oscilan entre cuatro y cinco metros, aunque en la época medieval la disponibilidad de los árboles tal solo permitía en muchas ocasiones luces de tres metros. En algunas ocasiones se dispone una jácena intermedia que permite llegar a luces superiores.

Este tipo de forjado se cubría originariamente con tablas de madera dándole una gran ligereza, posteriormente estas se han substituido por bovedillas de yeso o cerámicas, y pavimentos cerámicos. En algunas plantas bajas nos encontramos con bóvedas de piedra las más antiguas y de ladrillo macizo, normalmente en espacios donde se disponía el ganado generador de mucha humedad. Las bóvedas más frecuentes son las de cañón y arista, pero también las de cuatro puntos, rebajadas, con lunetos, etc.

Cubierta. La cubierta tradicional de la masía puede ser de una, dos, tres o cuatro vertientes, aunque también aparecen las cubiertas planas, sobretodo en las comarcas del Penedès, Barcelonès, Llobregat donde son frecuentes las masías del siglo XIX.

La estructura de la cubierta es idéntica a la de los forjados solo que inclinada. Hay un elemento singular que es una pseudo cercha que sostiene la cumbrera ya que esta no coincide con una pared de carga. Los esfuerzos de la cumbrera se transmiten a las paredes de carga a través de puntales y jácenos.

Se han utilizado diferentes materiales de cubierta desde la paja, la tierra, las losas de piedra, aunque la solución más generalizada ya desde el siglo XIII es la teja árabe.



Monells (Baix Empordà)

Un elemento que interviene en la morfología externa de la cubierta es el alero de la fachada, en algunas ocasiones sobresale notablemente propiciando la creación de un secadero en las zonas lluviosas.

Acabados. Los revestimientos son básicos en el aspecto exterior de las masías y también en las estancias interiores más emblemáticas, éstos determinan su textura y color, la relacionan con el paisaje y remarcan su configuración externa.

Se dan diversas técnicas en los revestimientos exteriores desde los revocos con tierras y paja hasta los acabados de cal, revocos, estucos y esgrafiados. La fachada casi siempre está revestida excepto en las masías construidas totalmente de sillarejos.

El revestimiento tiene un valor representativo en la masía y su uso es generalizado desde las soluciones más modestas de cal y arcilla, hasta los esgrafiados propios de los siglos XVIII y XIX.

En el interior el acabado más común es el revoco de cal, en las masías señoriales la sala, como lugar representativo, está revestida de manera singular de molduras y estucos.

La relación de la masía con las otras construcciones: era, *barri*, etc.

La masía, como espacio construido del mas, no es simplemente el cuerpo principal que responde a la tipología de la masía, sino que como ya hemos comentado tiene un significado más amplio: toda la serie de espacios y edificaciones que funcionan conjuntamente con la casa. La era es el espacio que une las diferentes construcciones, crea un espacio central a partir del cual se establecen las relaciones entre las diversas edificaciones. Generalmente está situada delante (o detrás) de la casa y sirve tanto para la celebración como lugar de trabajo. En algunos *masos* es una simple explanación del suelo, aunque también hay muchas pavimentadas. Sus formas son variadas: redondas, rectangulares, cuadradas, irregulares, etc. pero todas tienen unas dimensiones amplias: se puede inscribir una circunferencia de quince a veinte metros de diámetro.

En algunas ocasiones el conjunto de edificaciones alrededor de la era, incluida la masía, está cercado por un muro conformando un espacio cerrado denominado *barri*. El *barri* aparece como una protección en tiempos de inseguridad, aunque después se extiende como una solución al margen de la causa inicial de su origen. El acceso está enfatizado por un portalón que en algunas ocasiones se destaca con elementos propios de la arquitectura culta.



Monells (Baix Empordà)

En algunas masías, sobretodo en las zonas costeras del Baix Empordà, encontramos torres aisladas o unidas a la masía, responden a un origen defensivo. En algunos casos pueden ser anteriores a la propia masía.

Construcciones auxiliares: *cabanyes*, *pallisses*, *porxos*.

La función de almacenamiento de forrajes en la masía se soluciona de diferentes maneras en función de su ubicación, tipo de cultivo, climatología, etc. De forma generalizada podemos decir que nos hemos encontrado con dos maneras de resolver estas funciones, las masías que recogen estos espacios en su propia estructura utilizando la planta baja o en una crujía posterior adosada como establo y la planta bajo cubierta como pajar o granero, éstas suelen tener grandes aberturas en el piso superior para facilitar el acceso y conseguir la máxima ventilación. Por otro lado, también es frecuente que aparezcan construcciones auxiliares, como *cabanyes* y *pallisses*, con esta función específica. Estas construcciones suelen ubicarse en el entorno de la masía generando un espacio exterior de trabajo, y también en ocasiones especiales de celebraciones, que es la era.

Algunos autores distinguen estas construcciones por si son solamente pajar, en este caso son edificios muy abiertos en fachada, o si ejercen también de establo, en este caso la planta baja suele aparecer mucho más cerrada para acoger al ganado. En todo caso tienen una estructura muy similar, son edificios generalmente de planta baja y piso, la fachada tiene grandes aberturas y está orientada al sur. Suelen estar ubicadas en el espacio conformado alrededor de la era aunque separado de la masía para evitar la propagación del fuego en caso de incendio.

La estructura suele ser de dos crujías con la fachada perpendicular a la cumbrera, en la que se practican grandes aberturas para facilitar el acceso. Su aspecto exterior guarda una cierta similitud compositiva con la masía.

Construcciones dispersas: *barraques de pastor*, *barraques de vinya*

Además de las edificaciones auxiliares alrededor de la masía, podemos encontrar otras construcciones dispersas. Su origen está ligado al pastoreo o a ofrecer un resguardo en los campos alejados de las casas. Son las barracas y construcciones de piedra en seco. En las zonas de pastoreo aparecen las barracas de pastor y los corrales descubiertos formados por largas paredes de piedra seca que dibujan una planta rectangular, además de construcciones para ordeñar las ovejas (*aprés*, *muniyidor*). En los campos de cultivo las construcciones dispersas son los *marges*, *balmes* o barracas destinadas al refugio de animales y personas.

Las *barraques* y *cabanes de pastor* suelen ser de planta circular, estan construidas con la técnica de piedra en seco coronadas por una falsa bóveda. Existen otras construcciones hechas a partir de una pared y una cubierta inclinada. Las *barraques de vinya* suelen ser mas elaboradas respondiendo a un sistema de crujiás. En algunas comarcas como en Les Garrigues están cubiertas con una bóveda de piedra.



Corbera de Llobregat (Baix Llobregat)



Corbera de Llobregat (Baix Llobregat)
Barraca de pastor cubierta con falsa bóveda. Este tipo de barraca, que utiliza la piedra que se encuentra en el propio terreno aprovechando sus formas irregulares, es muy frecuente en todas las comarcas costeras



Cervià (Les Garrigues)

Barraca de bóveda

En Les Garrigues, a diferencia de otras comarcas como el Alt i Baix Camp, algunas barracas de piedra, tienen una cubierta de bóveda de cañón i las piedras están labradas. Esta tiene en el dintel la fecha de construcción: 1851

Fotografía: Direcció General de Patrimoni Arquitectònic



Els Omellons (Les Garrigues)

Construcción de piedra en seco para almacenar agua
Fotografía: Direcció General de Patrimoni Arquitectònic



El Vilosell (Les Garrigues)

Barraca de bóveda de grandes dimensiones, 6,50 por 4,30 metros, que se utilizaba como vivienda temporal. En el interior se conserva la diferenciación de espacios para animales

Fotografía: Direcció General de Patrimoni Arquitectònic



El vilosell (Les Garrigues)

Barraca doble de losa. Tiene separada la estancia para los animales

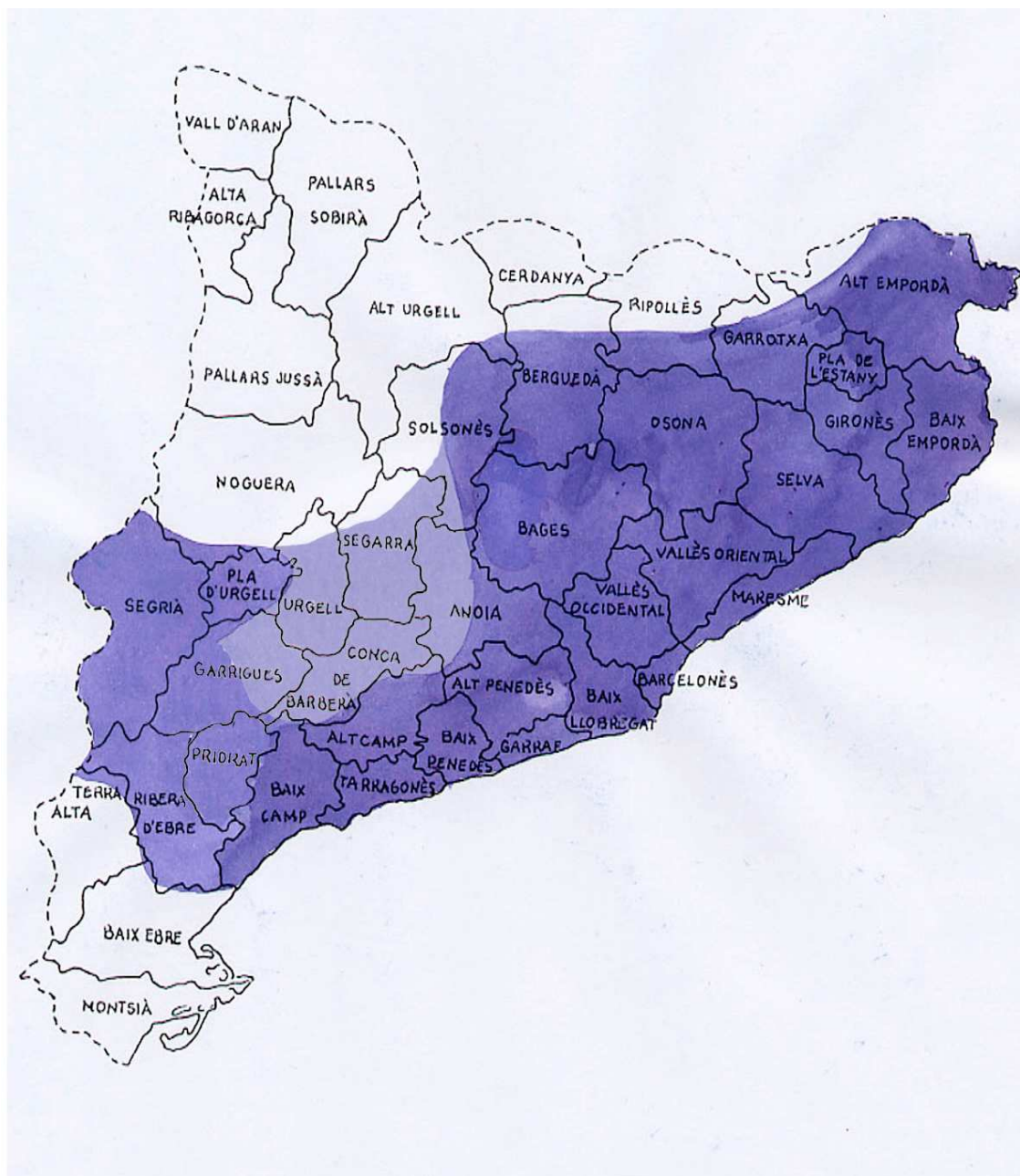
Fotografía: Direcció General de Patrimoni Arquitectònic

Estado de salud

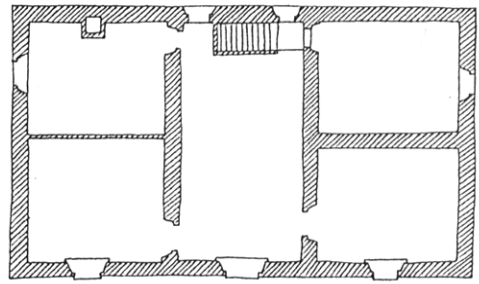
Se conservan numerosas masías aunque en muchos casos se ha perdido su relación con una explotación agrícola, ha dejado de ser parte integrante de un sistema socio-económico que ha marcado durante siglos el campo catalán. De este modo se establecen dos grandes grupos, las masías que mantienen su función inicial, ligadas a una explotación agrícola y ganadera, por lo tanto deben adaptarse a las exigencias de confort y de habitabilidad actuales, aunque mantienen vigentes los usos de la arquitectura tradicional; y las masías que se han convertido en segunda residencia o han cambiado su uso, ya sea convirtiéndolas en equipamiento cultural, lúdico, etc.

En el primer caso, las invariantes tipológicas y la interpretación del espacio por parte de sus moradores se mantienen, a pesar que puedan darse cambios, esta es una característica que ha definido la masía a lo largo del tiempo, su capacidad de crecer y adaptarse. Es frecuente encontrar en estas masías añadidos o modificaciones que alteran su aspecto, cerramientos de aluminio, nuevas aberturas, revestimientos de cemento portland, etc. Suelen aparecer nuevas construcciones auxiliares destinadas a la maquinaria o al ganado construidas con ladrillo y cubierta de fibrocemento, son construcciones poco cuidadas y que en ocasiones crean un cierto desorden.

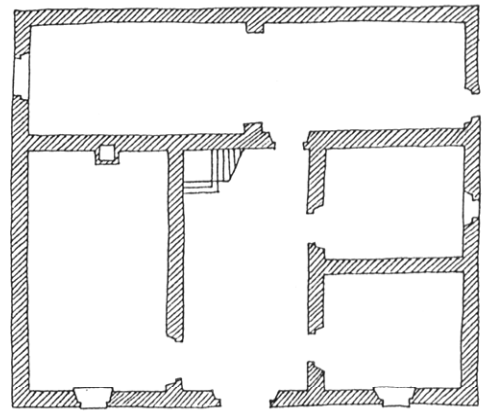
Las masías que han cambiado de uso ya sea porque se han convertido en segunda residencia o en algún tipo de equipamiento han perdido su enraizamiento lo que les otorga una cierta artificialidad, presentan un aspecto impecable en cuanto a modificaciones puntuales y como tal falseado.



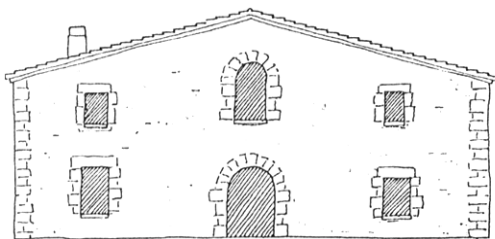
Mapa de localización de las masías



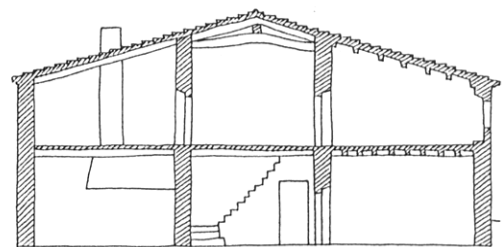
PLANTA PRIMERA



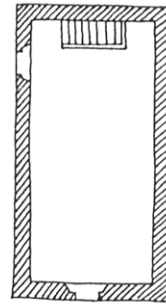
PLANTA BAJA



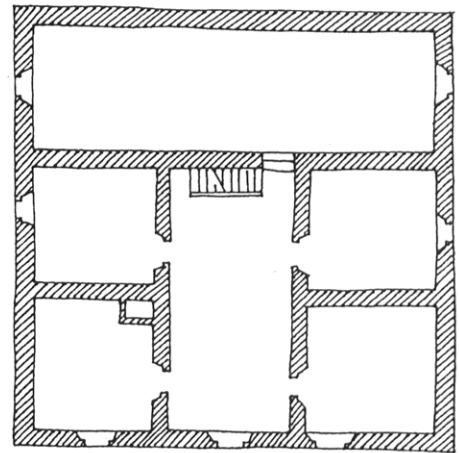
FACHADA



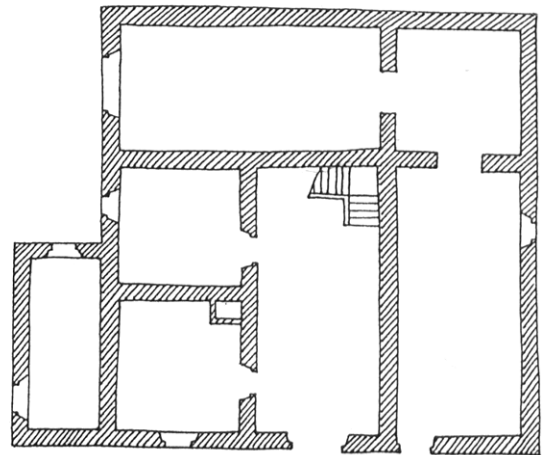
SECCION



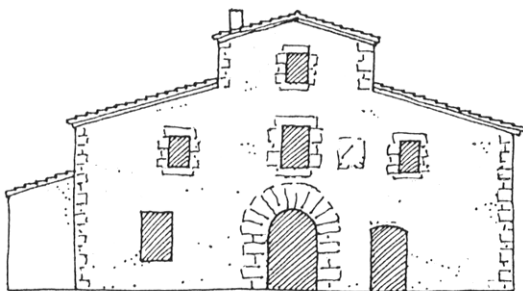
PLANTA ALTA



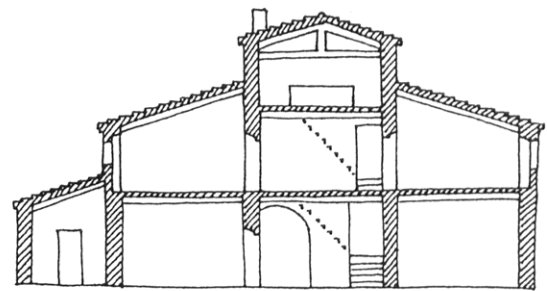
PLANTA PRIMERA



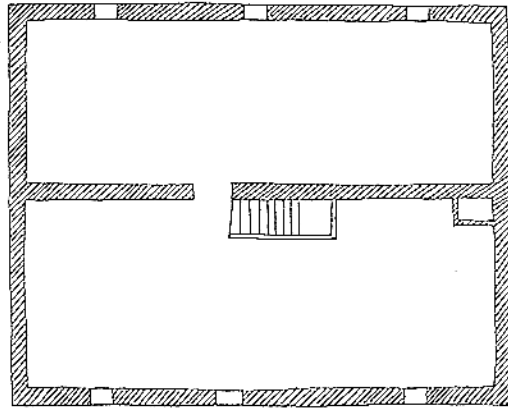
PLANTA BAJA



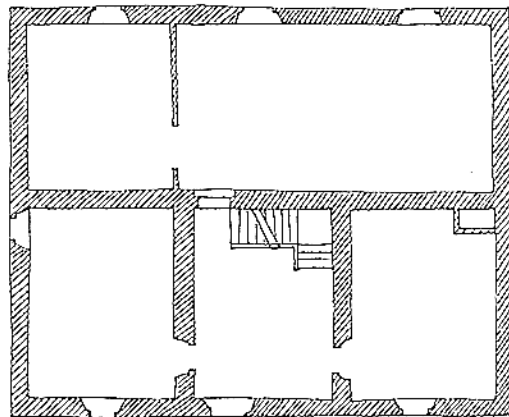
FACHADA



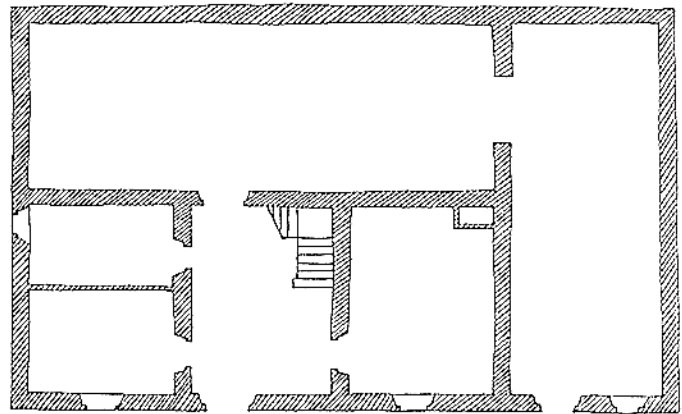
SECCIÓN



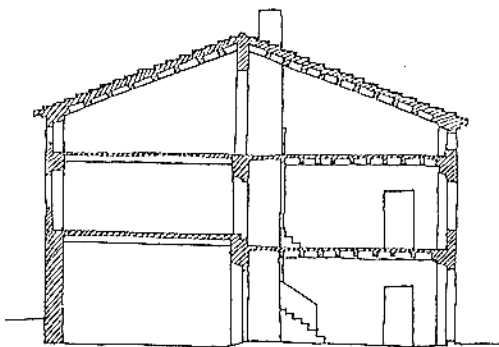
PLANTA ALTA



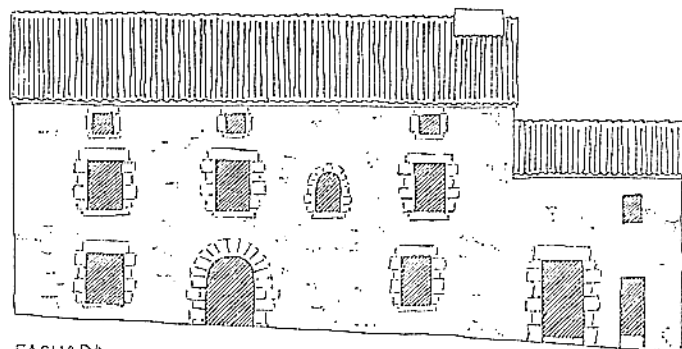
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



SECCION



FACHADA

1.3.3 CASAS VILATANES

Esta casa se define por una planta rectangular estrecha que se desarrolla en altura. Suele estar conformada por planta baja y uno o dos pisos. La planta baja funciona como establo o taller y también puede ubicarse la cocina. En la planta piso se sitúa la cocina, si no está en la baja, el comedor, la sala y los dormitorios, si no hay una segunda planta donde se sitúan éstos, y por último la buhardilla, abierta a la fachada que ejerce de almacén. Veremos algunas variaciones como la *casa de cos* que ya apuntaremos más adelante.

Como comentábamos inicialmente la casa tradicional entre medianeras constituye un segmento muy amplio de nuestro patrimonio. La encontramos en toda la geografía catalana aunque asumiendo variantes morfológicas en función de su emplazamiento geográfico, de la actividad económica, de la densidad del núcleo, etc. Desde las comarcas meridionales del Pirineo, hasta la costa, pasando por las tierras occidentales, aparecen núcleos constituidos por ésta tipología que se adapta a las circunstancias concretas de cada zona.

Estudiaremos la casa urbana a partir de estos subgrupos:

La casa vilatana del Pirineo meridional y Pre-pirineo: zona ganadera pero mucho más agrícola que la alto-pirenaica. La agrupación de casas formando un núcleo es frecuente. Incluimos en este punto desde los pequeños núcleos de las comarcas pirenaicas meridionales y pre-pirenaicas (Pallars Jussà, la zona meridional del Alt Urgell y el Ripollès, la zona septentrional del Bergadà y la Garrotxa, la zona occidental del Alt Empordà e incluso núcleos situados en Les Guilleries, en la comarca de Osona.

La casa vilatana de la zona litoral: La casa urbana en los núcleos interiores del litoral no difieren demasiado de la que encontramos en las tierras occidentales, aunque aquí nos aparece además un tipo de casa específica: *la casa de cós*, se encuentra en las poblaciones del litoral sobretudo central, Barcelonés y Maresme, aunque también la encontramos en casi todas las comarcas de la zona litoral desde el Empordà hasta el Tarragonès pasando por las comarcas del Vallès.

Aunque la *casa de cós* en muchas ocasiones pertenecía a familias de pescadores no es la única tipología de casa marinera, en los núcleos costeros del litoral catalán aparece la que hemos denominado casa marinera que no difiere en mucho de la casa urbana mencionada anteriormente.

La casa vilatana de las tierras occidentales y meridionales: en esta zona es menos frecuente la casa aislada. Aparecen núcleos urbanos compactos y densos. La casa se encuentra agrupada en núcleos que se sitúan en montículos o laderas de montaña orientados a mediodía.

Casa *vilatana* del Pirineo meridional y Prepirineo

La encontramos localizada en la parte baja de la Ribagorça septentrional, en la cuenca del río Flamicell con la cuenca del río Noguera-Pallaresa, en la Conca de Tremp, en el bajo Urgellet, al sur del Cadí, hacia el Ripollès y en la cordillera Transversal, sobretudo en los pueblos de origen medieval.

Casa entre medianeras de planta baja más uno o dos pisos, y buhardilla abierta que funciona como pajar y secadero. La era desaparece haciendo esta función la calle o plaza o pasa a localizarse extramuros. Se disponen muy apiñadas conformando las calles y en algunas ocasiones aparecen las calles porticadas. Conserva los grandes balcones y barbacanas de la cubierta propias de un clima húmedo y frío



Salàs de Pallars (Pallars Jussà).
Ejemplo de casa *vilatana* de
los núcleos del Pre-Pirineo



Salàs de Pallars (Pallars Jussà).
Los balaustres de madera se
dan en la zona Pre-Pirenaica

La planta baja tenía la función de establo, en esta se guardaban los animales y aperos de labranza, normalmente al ser un núcleo muy apiñado no había patio, la calle y la era fuera del recinto normalmente amurallado del núcleo cubría las necesidades de espacio exterior. En la planta primera se ubicaba la cocina y el comedor con la chimenea como centro de la casa, en el segundo piso se ubicaban las habitaciones y por último las engolfas, que ejercía las funciones de granero, también en este espacio se situaban las gallinas y conejos para el autoconsumo.

Fachada. En las casas estrechas, que son muy frecuentes, nos encontramos una abertura en cada nivel, en la planta baja la puerta de acceso que debía ser lo suficientemente amplia para el paso del animal de tiro y el carro. En la planta piso aparecen en la fachada balcones (*eixidors*) de losa de piedra en la primera planta, coincidiendo con la sala. El resto de las aberturas son pequeñas ya que la fachada tiene función estructural. La planta de engolfas estaba abierta a la fachada a través de un dintel de madera o una galería arqueada, en algunas casas con balaustres de madera.

Son frecuentes los balcones de madera más o menos trabajada, aunque en muchos núcleos urbanos también aparecen las de hierro forjado. Los balcones y galerías volados de madera aparecen en varios pueblos situados en toda una franja horizontal trazada a la altura de Girona hasta Organyà.



Salàs de Pallars (Pallars Jussà).
Casa que conserva el entramado de
madera en el voladizo de la fachada



Salàs de Pallars (Pallars Jussà)

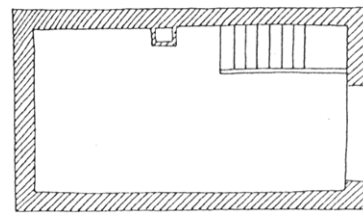
Estructura. Paredes exteriores de mampostería y en algunos casos de sillarejo como en Rupit, Tavertet, etc. Los forjados son de vigas de madera, sobre éstas se disponen los cabrios recubiertos de barro sobre el cual se coloca el enlosado. En algunos núcleos nos aparecen en fachada una pared de entramado de madera y barro.

Cubierta. La cubierta más frecuente es de doble pendiente con la cumbrera paralela a la fachada. La inclinación de los faldones está mucho menos acusada que en las casas del alto Pirineo y suele estar acabada con teja árabe

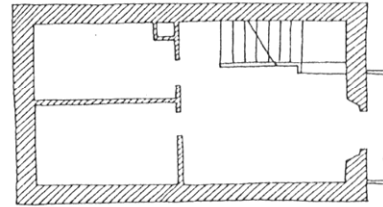
Estado de salud

La casa tradicional de esta zona ha corrido diferente suerte en función de la presencia de segunda residencia. En los pueblos que han sido valorados tradicionalmente por su entorno paisajístico la sensibilidad hacia su arquitectura y las labores de conservación son muy frecuentes. En muchos casos son núcleos estudiados y analizados y con algunas iniciativas por parte de las administraciones para su protección. Esta situación que a priori se nos presenta como favorable ha dado, en algunos casos, resultados que falsean la arquitectura. Podríamos decir que se han convertido en pueblos “pesebre”, en los que la actividad cotidiana es mínima, la vida de estos núcleos se limita a los fines de semana y épocas vacacionales. En estos casos está muy extendida una concepción de la arquitectura rural de piedra vista, una pseudo rusticidad, que ha llevado a la eliminación sistemática de revocos y estucos.

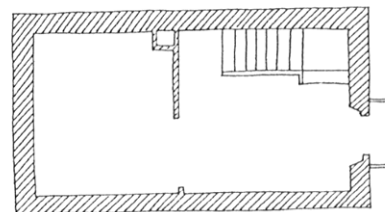
En los núcleos en que la presencia de segunda residencia es menos frecuente, su arquitectura tradicional ha corrido más o menos la misma suerte que en otros núcleos de la geografía catalana. De todos modos en estos pueblos, debido a la lejanía de grandes núcleos y a una pérdida generalizada de población, el impacto que veremos en otras zonas, como la costera, es mucho menor. No son tan frecuentes las substituciones por obra nueva, las alteraciones son puntuales, abertura o ensanchamiento de ventanas y cambio de cerramientos son las más apreciables exteriormente, debido a la necesidad de adecuación de la casa a nuevas exigencias de confort. El impacto más generalizado ha sido la supresión de revestimientos continuos de la fachada, por el gusto muy extendido de la piedra vista aunque la mampostería era originalmente para ir revestida. En muchos núcleos pequeños y compactos, fuera del ámbito de segunda residencia, nos encontramos con un gran número de casas cerradas, con una degradación perceptible. En algunos casos sus propietarios se han trasladado a la periferia donde el asoleamiento y el espacio exterior son más asequibles.



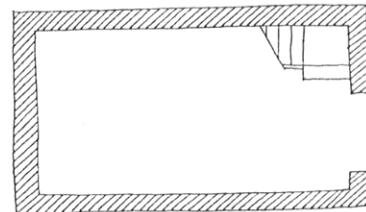
PLANTA ALTA



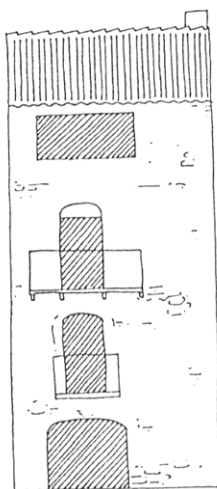
PLANTA SEGUNDA



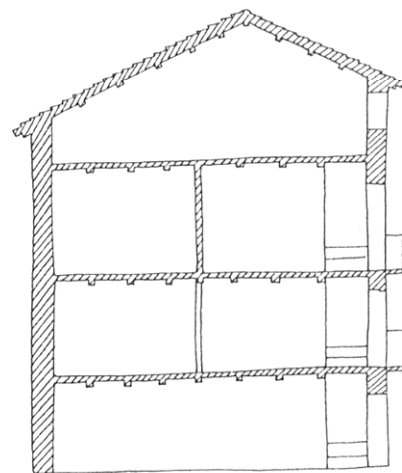
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



FACHADA



SECCIÓN

La casa *vilatana* de la zona litoral

A lo largo de la franja litoral, en la zona que hemos denominado espacio mediterráneo evidente, aparecen toda una serie de núcleos que constituyen una parte muy importante del patrimonio arquitectónico de esta zona. Desde el Empordà hasta el Montsià, incluyendo todas las comarcas de la zona litoral (definida en el apartado 1.2), aparecen estos núcleos con unas similitudes morfológicas comunes. Son pueblos de interior aunque algunos estén en municipios costeros, tradicionalmente la gente se concentraba en núcleos o en explotaciones agrícolas a varios kilómetros de la costa para protegerse de los ataques e incursiones que podían llegar desde el mar. La concepción de las casas *vilatanes* de éstos núcleos coincide con las de las otras zonas, aunque las diferencias territoriales nos llevan a estudiarlas separadamente. Además en este apartado, como ya apuntábamos anteriormente, también analizaremos dos tipos específicos de casas que también se encuentran en la zona que hemos denominado litoral, la casa *de cós* y la casa marinera.



Fachada de Roda de Barà (Tarragonès)
Casa *vilatana* tradicional entre
edificaciones muy modificadas



Torroella de Montgrí (Baix Empordà)

La casa más característica de estos núcleos es la casa entre medianeras de dos o tres alturas, de planta rectangular, con un ancho de fachada alrededor de cinco metros. Suele ser una casa de dos crujías, con una cubierta de dos vertientes, la cumbre es paralela a la fachada. La estructura es de paredes de carga, en muchos casos coinciden con las medianeras, y forjados de vigas de madera. El ancho de la fachada está determinado por la luz que permiten las vigas. La crujía anterior con salida a la calle estaba originalmente ligada a la economía de la casa, es un espacio único destinado a taller o a establo (donde se guardaban el carro y los animales). La cocina se ubicaba en la crujía posterior, ligada al patio. En algunos casos, en casas más humildes y de reducidas dimensiones (nos hemos encontrado algún caso en Torre de Barà) se podía ubicar la cocina en este espacio anterior y la parte trasera se destinaba a cuarto de aperos. El patio posterior suele ser de reducidas dimensiones ya que se trata, muy a menudo de casas situadas en núcleos que han sido en algún momento amurallados.

La escalera constituye un elemento primordial de estas casas y su ubicación viene determinada por la amplitud de la crujía y la estructura de la casa, en casas estrechas se hace paralela a la medianera, también son frecuentes las escaleras de dos tramos en esquina, arranca paralela a la pared central.

También nos encontramos con casas de 7 a 10m. de fachada en núcleos como Torroella de Montgrí, la crujía anterior de la planta baja estaba destinada a establo, en este espacio se construían habitáculos separados para los animales.



Torroella de Montgrí (Baix Empordà)

En algunas casas del Tarragonès y el Baix Camp la crujía anterior y posterior están separadas por un tabique en el que aparece una ventana para poder observar desde el espacio posterior el acceso a la casa.

La planta primera se destinaba a habitaciones, una o dos en cada crujía, estas se reflejan en la fachada con sendas ventanas. En el caso de existir un segundo nivel en algunos núcleos como Creixell, Roda de Barà, etc. éste estaba abierto a la fachada y destinado a secadero. En otros núcleos también aparecen ventanas.



Roda de Barà (Tarragonès).
Detalle constructivo del alero

La **estructura** de la cubierta es de vigas de madera, sobre las que se apoyan las latas que soportan las tejas árabes. Se dan diferentes soluciones de forjado, en primer lugar nos hemos encontrado los de vigas de madera y latas o cabrios, también de vigas de madera y bovedillas tabicadas, y por último, sobretodo en los lugares donde se guardaban animales en la planta baja, de bóvedas de cañón o de cuatro puntos tabicadas, el solado suele ser de piezas cerámicas.

La **fachada** es estrecha y alta. En la planta baja se sitúa la puerta de entrada cuyo dintel es frecuentemente un arco rebajado, aunque en casas más grandes también aparecen de medio punto, con una luz suficiente para permitir la entrada de los animales, las ventanas que aparecen en planta baja suelen ser de construcción posterior. Sólo si en la crujía anterior de la planta baja se encuentra la cocina o una habitación, aparece un ventanillo junto a la puerta. A la altura del primer piso nos encontramos con una o dos ventanas, según el número de habitaciones. En el caso que exista un desván aparece una abertura en fachada, ocupa buena parte del ancho de la fachada.



Torroella de Montgrí (Baix Empordà)
En esta tipología son habituales las bóvedas en planta baja y en alguna ocasión (como en este ejemplo) en la planta piso

Las paredes suelen ser de mampostería, las jambas y dintel de la puerta de acceso frecuentemente son de piedra, en cambio en comarcas como el Tarragonès y Baix Camp en las ventanas son más frecuentes los de ladrillo, y los antepechos de piedra. En las comarcas del Empordà, Gironès, etc. donde se conservan más casas del XVII y XVIII los dinteles son de piedra tanto en planta baja como planta piso.

Estado de salud

La casa *vilatana* en muchos núcleos de la zona litoral ha sido objeto de profundas transformaciones. Las substituciones por obra nueva son muy frecuentes así como las remontas o modificaciones puntuales en fachada. Es una casa que hasta ahora ha estado poco prestigiada, lo que ha conllevado con una cierta facilidad a su substitución por una edificación más moderna, con una distribución de funciones más estandarizada, alterando notablemente la configuración del núcleo urbano y la percepción unitaria de la calle. En estos momentos hay una cierta sensibilidad hacia estas edificaciones y son más frecuentes las rehabilitaciones. Desde las administraciones municipales se están dando ciertas iniciativas de análisis, estudio y catalogación de este patrimonio, aunque su protección total es inviable y genera ciertas tensiones en comunidades pequeñas, al menos permiten sensibilizar sobre su valor.

Casa de cós

La encontramos sobretudo en la costa central de Catalunya, principalmente en el Maresme i el Barcelonés, aunque no es exclusiva de estas comarcas, en el Vallès Occidental y Oriental también es frecuente. El nombre de cós deriva de la palabra "cursum" que debemos interpretar como terreno relativamente estrecho y alargado donde se edifica una casa.

La casa de cós tradicional es entre medianeras con una fachada de 5.25 m. de ancho, equivalente a 27 palmos. La profundidad del terreno se sitúa alrededor de 28 m., equivalente a 144 palmos. El ancho de la casa equivale a la longitud de una viga, incluso en algunas acepciones cós es equivalente a crujía. En Mataró, población de la que tenemos referencia, este tipo de casa aparece a principio del siglo XVII, se define tipológicamente en el XVIII, perdura hasta la primera década del XX.



Casas de cós
Vilassar de Mar (Maresme)

El conjunto al que denominamos *casa de cós* comprende una edificación destinada a vivienda, en la parte anterior del solar, de planta baja y piso, un patio, y, a veces, un cobertizo al fondo de la parcela. Originariamente comprendía una sola vivienda con unos espacios específicos destinados a la actividad económica y ligada a un huerto. La planta baja de lo que es propiamente la casa, con salida a la calle, estaba destinada a taller, obrador, los payeses entraban el carro, con una escalera, siempre de dos tramos, de acceso al piso superior. En la parte posterior de la planta baja se encontraba la cocina-comedor y despensa (debajo de la escalera), más adelante la cocina pasa a ubicarse como un cuerpo saliente en el patio, llegando posteriormente a cubrirse el espacio existente entre ésta y la medianera.



Fachada posterior de los patios
Vilassar de Mar (Maresme)

La planta piso se destinaba a dormitorios, se distribuía a partir de dos zonas, una orientada a la calle y la otra al patio, cada una comprende alcoba y *quartet*. Junto a la escalera aparece el *quarto del mig*. En alguna ocasión aparece una buhardilla en un segundo nivel (*tinell*), ocupando solo la parte central.

Estructura. La estructura es siempre a partir de paredes de carga y techos unidireccionales o bóvedas tabicadas. Las paredes medianeras se construyen de tapia hasta mediados del XIX, después pasan a ser de mampostería y, alrededor de 1870, pasan a ser de ladrillo y mortero de cal. Las fachadas pueden ser de tapia, las mas antiguas, de mampostería o de ladrillo. El grueso de la fachada hasta mediados del XIX de tapia, es de tres palmos, 58 cm., la de ladrillo de 45 cm y la de piedra de 40 cm. aproximadamente. A partir del último tercio del XIX prácticamente todas las paredes son de ladrillo, el grueso habitual de la fachada es de 45 cm, el de la fachada posterior de 30 cm. y las medianeras de 15 cm



Ejemplo de casa de còs.
La ventana de la planta baja fue abierta
posteriormente a la construcción original

El enmarcamiento de las oberturas se realiza de piedra hasta mediados del XIX.

Los forjados hasta el siglo XIX eran de vigas de madera y entablado de madera, posteriormente las tablas se sustituyen por bovedillas tabicadas. Son frecuentes las bóvedas tabicadas rebajadas en la crujía anterior de la planta baja y de cuatro puntos en la crujía posterior. La escalera de acceso a las plantas superiores también se construye a partir de bóvedas tabicadas.

Cubierta. Generalmente es a dos aguas, la estructura es de vigas de madera, latas o cabios, rasillas y teja árabe sin mortero. Muchas de las casas de còs, sobretudo en la comarca del Maresme, se construyeron en períodos muy cortos de tiempo, de ahí la gran unidad de alineación de aleros y cornisas, además en algunos casos la cumbrera es continua.

Fachada. Las fachadas estaban revestidas con esgrafiados o revocos. También encontramos algunas pintadas a la cal con motivos ornamentales diversos. Actualmente muchas están pintadas. En la planta baja originalmente solo había el portal de acceso y una ventana en la planta piso, repitiéndose la forma y las dimensiones a lo largo de una calle. De manera sistemática se han ido abriendo ventanas en planta baja en función de las necesidades de los moradores, de ahí que esta abertura sea heterogénea. También los balcones son posteriores a la construcción original

Tabiques. Los tabiques son de ladrillo macizo o hueco, y siempre se revisten con un revoco de cal. El enyesado es muy poco frecuente, solo en elementos ornamentales. Los pavimentos son cerámicos, en planta baja *toves* o *cairons*, y en la planta piso *rajola*.

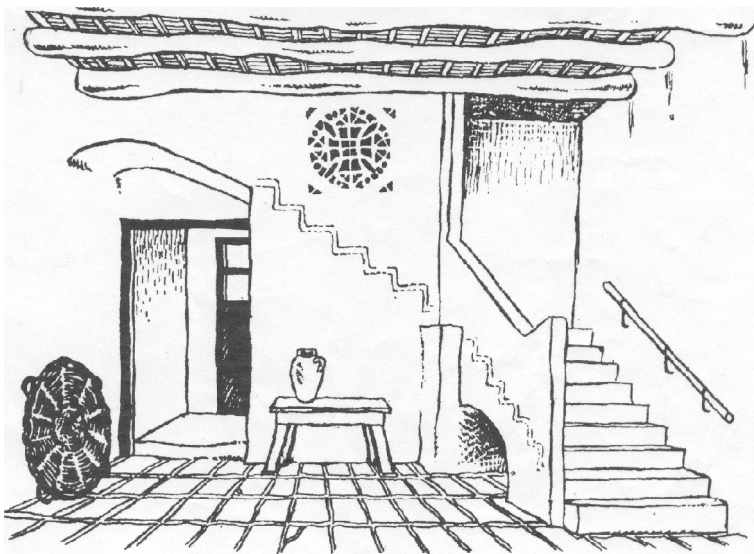
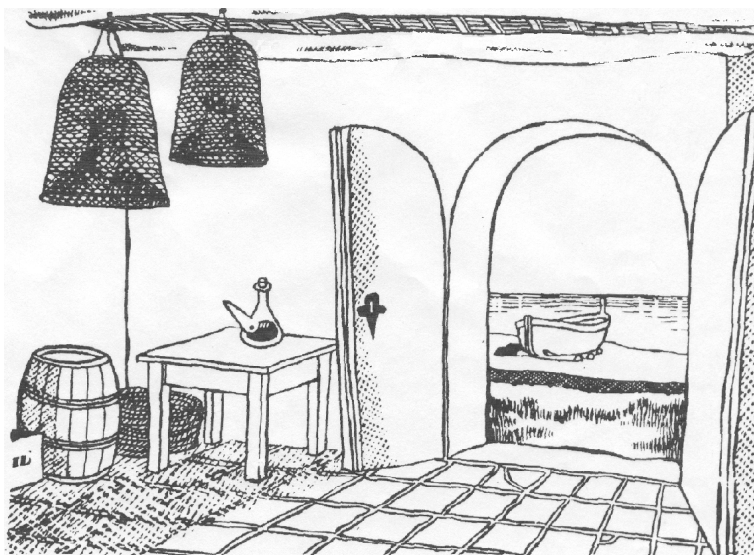
Estado de salud

Se conservan muchas de estas casas pero ha habido importantes modificaciones en la función del espacio interior. Es frecuente la división en dos propiedades, planta baja y planta piso. En muchas ocasiones la planta baja se ha transformado en local comercial. Actualmente la normativa no permite la existencia de más de una vivienda, aún así, la planta baja sigue siendo local comercial.

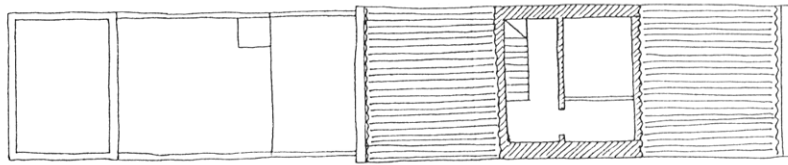
El revestimiento de fachada, si se conserva la original, suele estar en mal estado. En muchos casos ha habido sustitución de cerramientos y de acabado.

Originariamente las calles, paralelas al mar, estaban delimitadas en la parte superior por el alineamiento de fachadas y en la parte inferior por las cercas de los huertos posteriores. Actualmente la mayoría de las propiedades han utilizado parte posterior del solar, anteriormente destinado a huerto, para la construcción de una nueva vivienda. En estos momentos las calles de los núcleos costeros donde se encuentra esta tipología las calles reflejan esta dualidad entre una fachada tradicional y otra contemporánea.

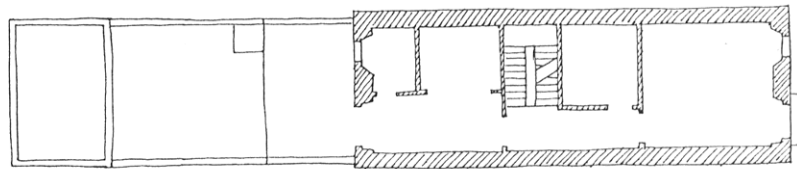
La conservación de esta tipología depende de los núcleos, en algunos ha sido substituida de forma generalizada por edificios de apartamentos o construcciones nuevas, en otros como Mataró se conservan muchas casas de cós bastante modificadas, sobretodo por las transformaciones del entorno de ciudad capital de comarca que ha padecido, como tantas otras, el deterioro del centro histórico. En otras ciudades, como Vilassar de Mar, a pesar de haber soportado un fuerte crecimiento se ha mantenido muy viva y conforma una fisonomía singular de su centro histórico.



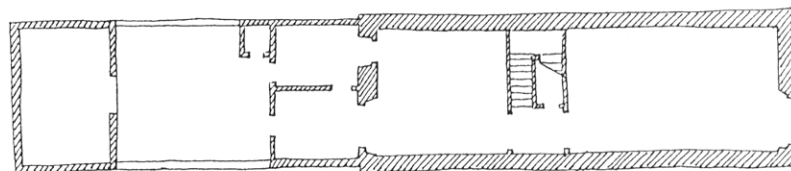
Dibujo de Lluís Guardiola Prim, publicado en *Sant Joan de Vilassar. Monografia*, editado por fascículos en los años 50, donde se representa como podía ser el interior de una casa de cós del siglo XVIII, cuando la solución de cubierta mas habitual era la de vigas de madera



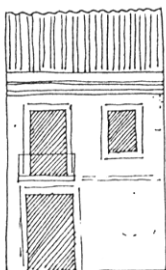
PLANTA ALTA



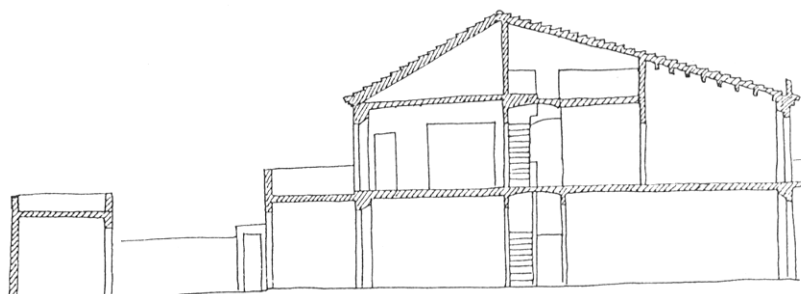
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



FACHADA



SECCIÓN

La casa marinera

A lo largo de la costa catalana, desde Cadaqués hasta las Cases d'Alcanar, encontramos una tipología de casas entre medianeras que constituía buena parte de las poblaciones costeras, es la que denominamos casa marinera. La costa ha sido durante las tres o cuatro últimas décadas la zona más castigada por la presión del turismo y de la especulación del suelo, este fenómeno ha convertido la casa marinera en un hecho prácticamente anecdótico, las que todavía se conservan están muy modificadas ya que han convertido en comercios, restaurantes, etc. o se encuentran cerradas, en mal estado. A pesar de ello creemos que es importante tenerlas en cuenta si queremos trazar una visión completa de la arquitectura tradicional



L'Escala (Alt Empordà)

La casa marinera suele ser de planta baja y piso, de planta rectangular, la fachada se sitúa en el lado estrecho. Son casas mayoritariamente modestas, de dimensiones reducidas, con una fachada que no suele ser superior a cuatro o cinco metros, aunque la superficie en planta puede variar notablemente en función de la profundidad del solar.

La estructura es de paredes de carga, las medianeras y las fachadas a la calle y posterior. La cubierta es inclinada a dos aguas, con la cumbrera paralela a la fachada, también es frecuente la azotea.

En la fachada se sitúa el acceso, muchas veces en forma de arco rebajado, y una o dos aberturas, según el ancho del solar en la planta baja hay una estancia diferenciada que se abre a la fachada, y una abertura en el piso superior, ésta en algunas ocasiones se ha transformado en balcón.

Tradicionalmente las actividades ligadas a la pesca se realizaban en la calle, en las casas pequeñas no encontramos un espacio destinado al trabajo. En el caso de casas de dos pisos, la planta baja suele estar destinada a cocina y comedor, en los casos que hay un pequeño patio posterior puede haber un espacio destinado a guardar útiles de pesca. En la planta piso se sitúan los espacios destinados a dormitorio.

Estado de salud

La costa es la zona en que la arquitectura tradicional ha sufrido las transformaciones más radicales e irreversibles, debido a la fuerte explotación turística, a la especulación del suelo y a la ausencia de una política cultural y urbanística que la preservara. Actualmente son muy pocas las casas que no han sido profundamente alteradas y mantengan su uso. En la mayoría de poblaciones costeras estas casas se han ido transformando ya sea por el cambio de uso o por la sustitución parcial o total de las mismas. En núcleos como L'Escala, Torredembarra, Calella de Palafrugell, etc. estas casas, en el caos que no hayan desaparecido, se han convertido en bares, restaurantes, tiendas, etc. lo que supone la abertura de escaparates, la modificación del espacio interior, la calle como espacio de trabajo o de reunión, como una prolongación de la casa, ha desaparecido.

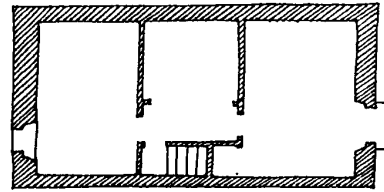
Hay algunas excepciones que se escapan a este panorama, aunque pueden presentar otras problemáticas, poblaciones como Cadaqués mantienen buena parte de su patrimonio, aunque debido a la fuerte presencia de segunda residencia otorga una cierta artificialidad.



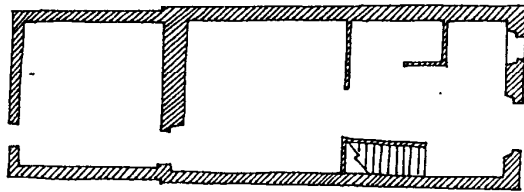
Roda de Barà (Tarragonès)



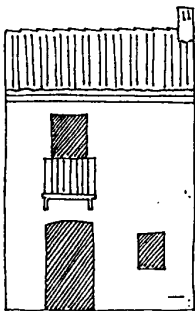
Creixell (Tarragonès)
Vista posterior de una casa marinera



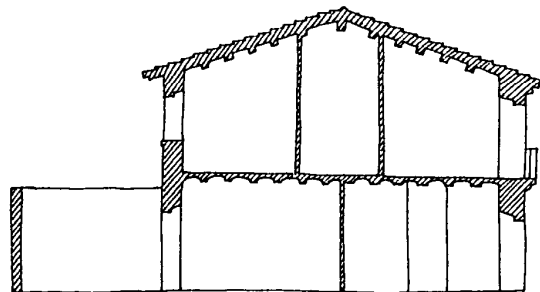
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



FACHADA



SECCION

Casa *vilatana* en las tierras occidentales y meridionales

Recorriendo el territorio desde la costa al interior, una vez traspasada la cordillera pre-litoral el paisaje cambia sensiblemente, aunque en detalle las diferencias son muchas, altiplanos y laderas definen un territorio que se aprecia más extensivamente, campos de cereales que van dibujando en nuestra retina un vasto territorio, con incisiones de zonas de regadío de canales fluviales o artificiales. El paisaje arquitectónico cambia al compás de las diferencias territoriales, la masía en algunas comarcas de secano es prácticamente inexistente, la población se concentra en núcleos compactos ubicados en montículos o laderas, desde una ubicación de dominio del territorio.



Porrera (Priorat)



Torroja (Priorat)

Son frecuentes los núcleos con el caserío asentado en la ladera de un monte, así como otros situados en la coronación de un promontorio. Aparecen muchos pueblos con pasadizos, calles cubiertas y calles y plazas asoportaladas. En núcleos como Horta de Sant Joan, Guimerà, Santa Coloma de Queralt, etc. aparecen pasos por encima de la calle, ya que algunas casas se desarrollan a ambos lados, como solución al poco espacio disponible ya que en muchos casos como ya hemos comentado son núcleos rodeados por una muralla.

Las casas que conforman estos núcleos, muchos fortificados, son estrechas y altas, aprovechando al máximo la superficie disponible en planta. La casa *vilatana* de estas comarcas no difiere en mucho desde el punto de vista de la organización del espacio, de la que nos ocupábamos en las zonas del Pre-pirineo y del litoral, aunque aparecen diferencias morfológicas ligadas a los materiales y al lugar.



Torroja (Priorat)



Guimerà (Urgell)
Los soportales son muy frecuentes en los núcleos de las tierras occidentales y meridionales



Santa Coloma de Queralt
(Conca de Barberà)

Las casas son de planta rectangular, el lado estrecho coincide con la fachada (en núcleos como Cervera las casas son estrechas y extremadamente profundas), se desarrollan en altura, son frecuentes las de planta baja, dos pisos y engolfas muchas veces abiertas a la fachada, funcionan como espacio exterior ya que pocas veces estas casas tienen patio. Según su ubicación en el entorno urbano tienen una o dos fachadas dando lugar a diferencias importantes en la organización del espacio, las que solo tienen una fachada suelen ser de reducidas dimensiones y las estancias interiores no están ventiladas. La amplitud de la casa está muy ligada al sistema estructural, muchas casas tienen el ancho que permite una viga de madera que carga sobre las medianeras, permitiendo un solo espacio en la crujía anterior y otro en la posterior, aunque también son habituales las de doble ancho en las que se construye una pared de carga intermedia, dando lugar a más de una estancia en fachada.



Folgueroles (Osona)



Porrera (Priorat)

En algunos pueblos como Vilella Baixa y Porrera, en el Priorat las casas situadas en terrenos de fuerte pendiente tienen un acceso a la planta baja desde la fachada, y otro acceso desde la fachada posterior al nivel del segundo piso, dando lugar a dos viviendas sobrepuestas relacionadas con la calle desde la que se accede.

Organización interior. La planta baja estaba destinada a establo y lugar para guardar los aperos de labranza, la puerta debía ser lo suficientemente amplia para permitir el paso de los animales y el carro, paralela a la medianera suele aparecer la escalera de acceso al piso superior. La primera planta, como ya apuntábamos en la casa del Pre-pirineo, se encuentra la cocina y la sala, el espacio destinado a dormitorio se ubica en la segunda planta y las engolfas destinadas a secadero i/o granero.

Estructura. La estructura es de paredes de carga y vigas de madera, la presencia de bóvedas en el forjado de la planta baja es menos frecuente. En las casas más anchas aparece una pared de carga intermedia, a veces paralela con las medianera y otras coincidente con la cumbreira. Cuando la casa tiene un pórtico, las vigas de la crujía anterior de la planta baja se disponen perpendiculares a la fachada para salvar el voladizo.

Fachada. Desde el punto de vista de la construcción nos hemos encontrado diversas soluciones en función de la disponibilidad de piedra, de la tradición de mampostería y de la introducción de ladrillos. Una solución muy extendida en Les Garrigues y L'Urgell es la pared de sillarejos, en otras comarcas donde la piedra no es tan habitual el zócalo de la planta baja es de piedra y el resto de la pared de mampostería o de ladrillo (éste es más habitual a partir de la segunda mitad del XVIII), en este caso la fachada siempre estaba revestida de un revoco de mortero de cal. Se dan diversas soluciones de portal de planta baja, el dintel de madera y el arco escarzano de piedra o de ladrillo. La abertura correspondiente al espacio central del primer piso, y algunas veces también en el segundo, suele ser un balcón de losa de piedra y barandilla de hierro forjado.

Las engolfas pueden estar abiertas a la fachada con una viga carrera, en algunos núcleos son frecuentes las ventanas, sobretudo en los núcleos grandes como Cervera donde la actividad agrícola ganadera no es tan predominante desde hace más tiempo.

Cubierta. La solución más habitual es cubierta inclinada, la cumbreira paralela a la fachada, las vigas se apoyan en las medianeras, éstas paredes son las que otorgan la forma inclinada. El acabado universal es la teja árabe.



Torroja (Priorat)



Torroja (Priorat)

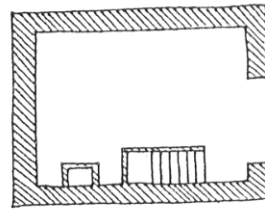
Estado de salud

Esta tipología se ubica en un territorio lo suficientemente amplio para dar lugar a situaciones muy diversas en función de la actividad económica del núcleo, de su ubicación y de su tamaño que va desde la aldea a la capital de comarca.

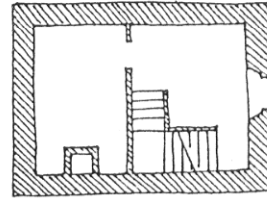
Algunas ciudades capital de comarca como Balaguer, presentan la problemática propia de ciudad, el centro histórico se ha ido degradando y ha entrado en un proceso de abandono. Muchas casas han sido cerradas, la población y la actividad económica se ha trasladado fuera del núcleo histórico, quedando en éste las capas sociales más desfavorecidas. En algunos casos se mantiene la actividad comercial en algunas calles, por lo que se han transformado las plantas bajas en locales comerciales, pero se ha perdido el uso residencial. En ciudades como Cervera se ha sabido compaginar el crecimiento urbano y económica con la supervivencia de la arquitectura tradicional. En estos casos nos encontramos con casas que mantienen su uso, han sido alteradas puntualmente para mejorar su confortabilidad y, al haber sido habitadas de manera constante, no han padecido un gran deterioro.

El estado de salud de núcleos más pequeños está muy ligado con su actividad económica y su ubicación. En los pueblos ligados a una carretera principal como Artesa de Segre, Alfarràs, etc. su arquitectura ha sufrido profundas transformaciones y las substituciones son muy frecuentes lo que genera un cierto desorden de alineaciones y alturas. En núcleos más aislados al haberse dado una mayor continuidad de la actividad económica, o un cambio más paulatino, las casas se han ido adaptando a las nuevas exigencias. Al mismo tiempo el progresivo abandono del campo ha hecho que muchas de estas casas se hayan cerrado o reconvertido en segunda residencia.

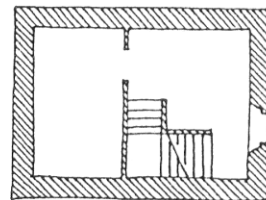
Por otro lado, nos encontramos con pueblos que por su valor arquitectónico se han convertido en receptores de turismo y de residentes vacacionales o segunda residencia, es el caso de Guimerà, al igual que pasaba en otras zonas, se ha intervenido a partir de un criterio que valora la piedra vista como principal atractivo de esta arquitectura. En estos núcleos, el caso que nos concierne está declarado BCIN (Bien catalogado de interés nacional), se dan pocas substituciones y es habitual la rehabilitación integral de la casa.



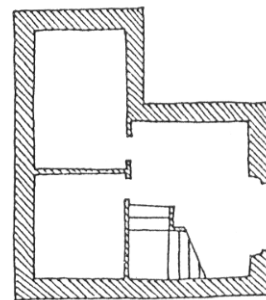
PLANTA ALTA



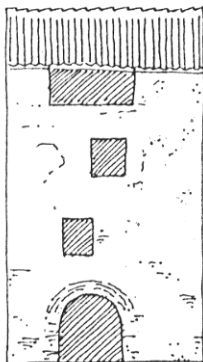
PLANTA SEGUNDA



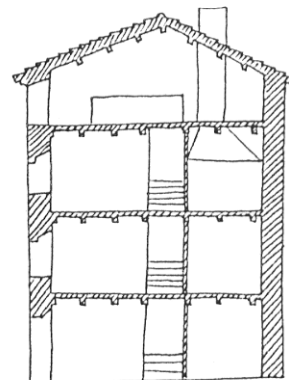
PLANTA PRIMERA



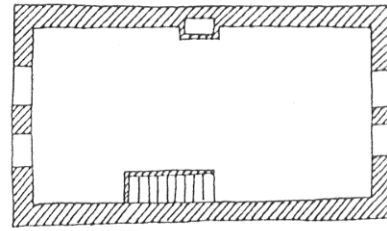
PLANTA BAJA



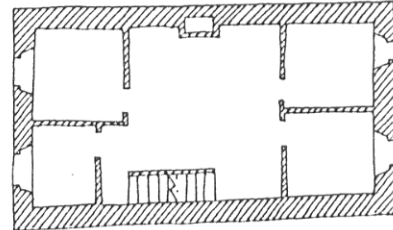
FACHADA



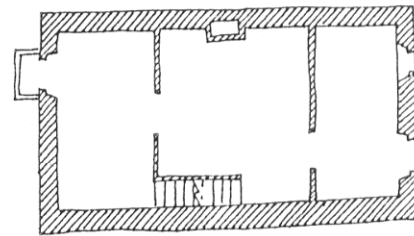
SECCIÓN



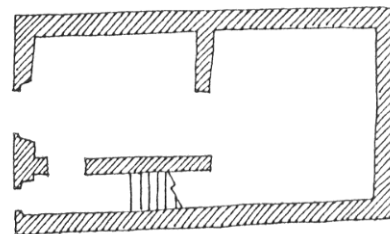
PLANTA ALTA



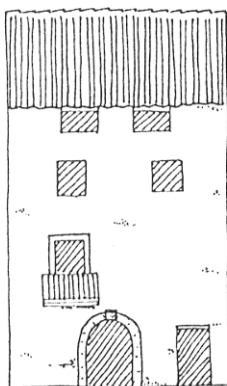
PLANTA SEGUNDA



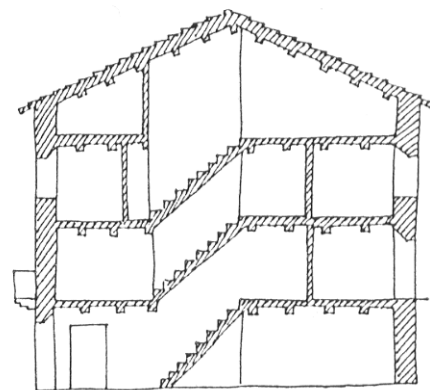
PLANTA PRIMERA



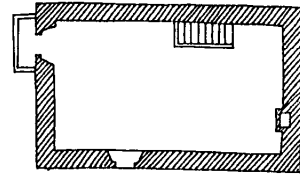
PLANTA BAJA



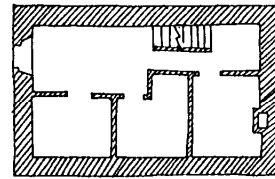
FACHADA



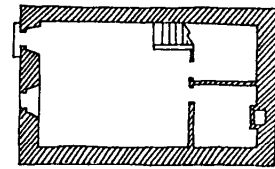
SECCIÓN



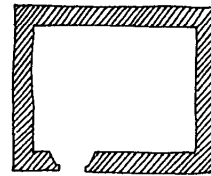
PLANTA ALTA



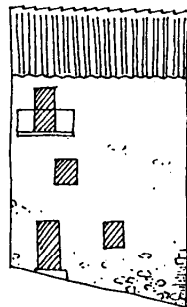
PLANTA PRIMERA



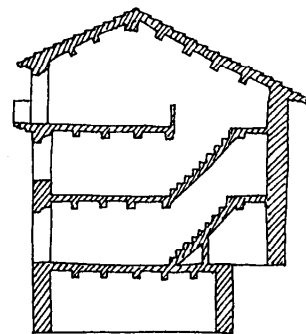
PLANTA BAJA



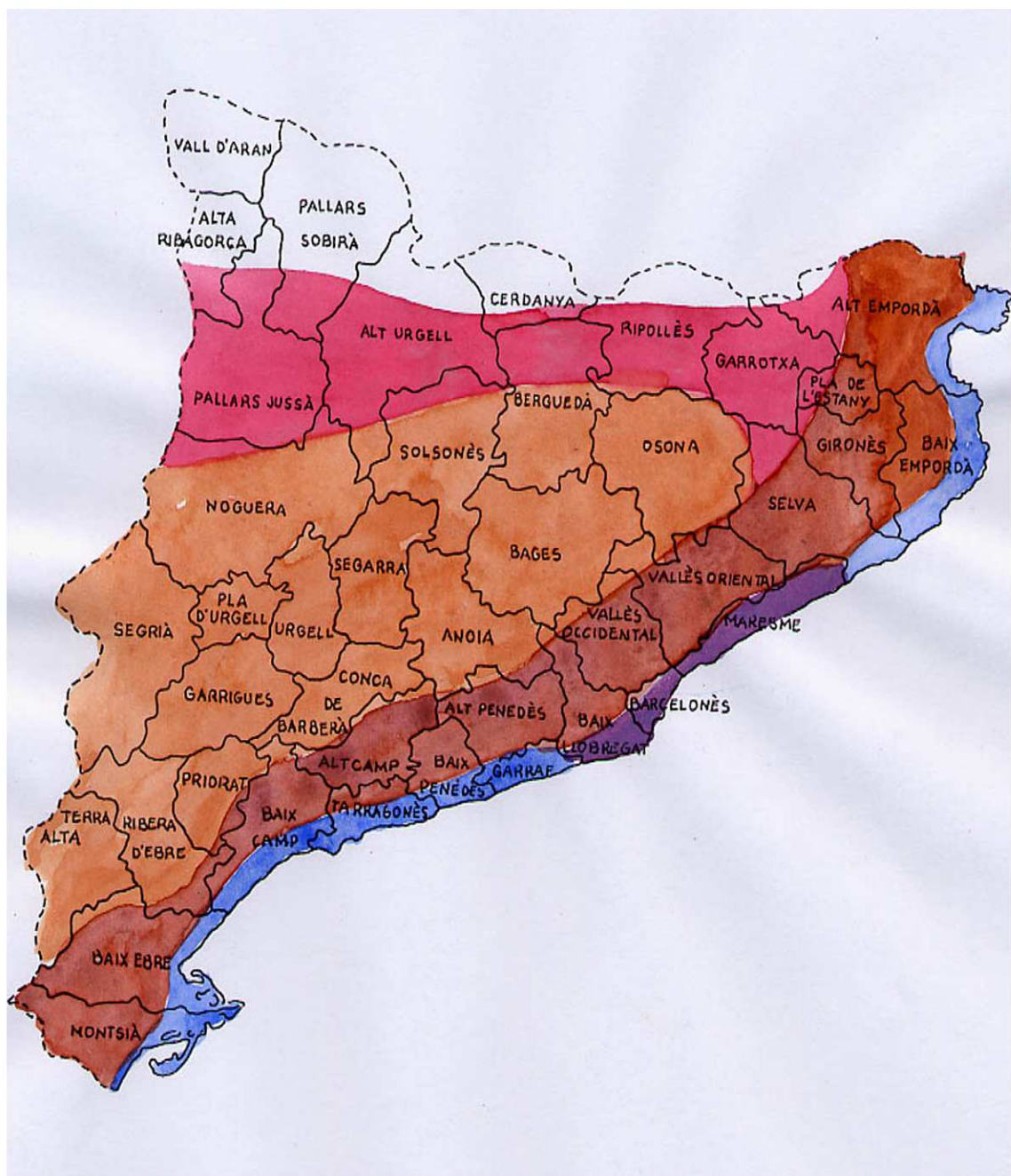
PLANTA SOTANO



FACHADA



SECCION



Mapa de localización de las casas *vilatanes*. Se mantiene la diferenciación de zonas: litoral, Pirineos y Pre-Pirineos, tierras interiores y occidentales

1.4 LOS NÚCLEOS SIGNIFICATIVOS

A la hora de seleccionar los diferentes núcleos hemos tenido en cuenta su representación territorial, la diversidad geográfica y de factores de influencia, desde el valle de montaña hasta la ribera mediterránea, pasando por entornos influenciados por grandes ciudades a núcleos del interior con un fuerte carácter rural.

No siempre las zonas coinciden con las tipologías. Creemos que es más apropiado identificar núcleos significativos para cada tipología, ya que en las zonas que hemos establecido a partir de criterios geográficos y climáticos, nos podemos encontrar con diferentes tipos de casa. La masía la hemos situado en la zona pirenaica porque en Vall de Bianya hay ejemplos muy interesantes y en muchas todavía se mantiene la actividad agrícola, pero, como ya hemos comentado en el apartado correspondiente, la masía se encuentra en buena parte del territorio catalán, como construcción propia de un sistema de explotación agrícola que se ha dado en estas tierras durante siglos.

Zona pirenaica y prepirenaica:

Casa pirenaica:

Boí (Alta Ribagorça)

Boí había sido hasta mediados del siglo XX una población remota y de difícil acceso, contó con la primera carretera en los años cincuenta a partir de las obras de las compañías eléctricas. Esta situación cambió notablemente a partir de la dinamización del turismo de montaña, está muy cerca del principal acceso al Valle de Arán, además de contar con una estación de esquí propia la de Boí-Taüll. Esta comarca atrae muchos visitantes por el interés de su patrimonio arquitectónico, de aquí que en las últimas tres o cuatro décadas ha visto como aparecían servicios e infraestructuras turísticos. En estos momentos está catalogado como bien de interés nacional para preservar el patrimonio cultural y artístico del que antes hablábamos. Desde inicios de diciembre esta catalogado como patrimonio de la humanidad.

Masía:

Vall de Bianya (Garrotxa)

Hemos escogido este valle para el estudio de la masía en las comarcas prepirenaicas por que nos permitirá estudiar la masía en un contexto en el que coinciden la actividad agrícola y la necesidad de compatibilizar esta con el ocio y las actividades vacacionales, en este enclave se han transformado algunas masías para convertirse en residencias rurales o para compatibilizar el trabajo del campo con el ofrecimiento de un espacio para actividades escolares, lúdicas, etc.

Casas *vilatanas* bajo Pirineo y pre-pirenaicas:

Salàs (Pallars Jussà)

Una parte muy importante de la arquitectura tradicional, la que conforma la fisonomía de los núcleos urbanos, en las comarcas pirenaicas y prepirenaicas son las casas entre medianeras que denominamos *vilatanes*. Nos interesa poder ver como se ha transformado o se ha adaptado en núcleos que con una cierta actividad agrícola y ganadera, no vinculados directamente a la presencia de segunda residencia o del turismo de montaña, como Salàs.

Zona litoral:

Casas *vilatanas*:

Centro histórico de Torroella de Montgrí, en estos momentos es un núcleo con una fuerte actividad comercial debido a la cercanía de núcleos costeros como L'Estartit, perteneciente al mismo municipio, y de otros de la Costa Brava, aunque ha sabido preservar extraordinariamente su fisonomía y su integridad como núcleo. Esta circunstancia nos ha llevado a seleccionarlo como núcleo significativo ya que combina perfectamente actividad económica y la conservación del patrimonio.

Casa de cós: Vilassar de Mar

Es un núcleo que ha crecido notablemente durante los últimos años ya que la proximidad de Barcelona ha conllevado que muchas personas trasladasen hasta allí su residencia. A pesar de ello el centro histórico no ha sido gravemente transformado y ha conservado la trama de calles paralelas al mar con la sucesión de *cases de cós*. Aquí podremos ver como se adapta esta tipología a las nuevas exigencias y como ha resistido una presión urbanística intensa.

Zona interior:

Casas vilatanas:

Cervera (La Segarra)

Mantiene un núcleo histórico muy compacto y vivo con una morfología urbana generada a partir de su ubicación. Es una ciudad capital de comarca lo que le imprime una actividad económica y comercial que nos permite tomar el pulso a su arquitectura tradicional a partir de esta situación diferente de otros núcleos estudiados. Tanto la ciudad, como su centro histórico es de dimensiones considerables con unas problemáticas de circulación y de compatibilidad entre núcleo histórico y actividad económica que nos permite enriquecer la perspectiva de análisis. Por otra parte la tipología de casas estudiada esta suficientemente representada y es de un notable valor.

Arnes (Terra Alta)

Es un núcleo de reducidas dimensiones situado en la comarca fronteriza con Teruel. Su elección ha sido motivada por el gran interés de su morfología urbana, así como por la pervivencia de una arquitectura tradicional de un notable valor, que abriga una arquitectura monumental de raíz renacentista.

Información histórica de Boí elaborada a partir del expediente de declaración de Bien Catalogado de Interés Nacional (BCIN). Direcció General de Patrimoni Cultural. Departament de Cultura. Generalitat de Catalunya.

El núcleo de Boí está situado en el término municipal de Barruera, en una pendiente orientada al SO a 1282 metros de altitud, a la izquierda del río Noguera de Tor y sobre la ribera derecha del río de Sant Martí. El agrupamiento inicial surgió a partir de un núcleo originario, un castillo o fortificación situada al SE de dos montículos rocosos y se organizó dentro de un recinto amurallado. Aunque no puede asegurarse, es de inferir que el recinto primigenio, con un único portal, se amplió hacia poniente, provocando ampliaciones sucesivas de la muralla. La lenta evolución de esta conformación ha desembocado, hoy, en una estructura de dos calles irregulares, con los significativos nombres de Carrer de la Muralla y Carrer del Raval, que van entrecruzándose. El tejido urbano lo constituye la agrupación de unidades agrícola-ganaderas y residenciales (formadas por las piezas características de éstas: la vivienda propiamente dicha, pajar y establo, y era) entre las que encontramos algunas edificaciones entre medianeras.

Dadas las características topográficas del lugar y la falta de espacio dentro del núcleo se han dado algunas soluciones características destacables como son las eras elevadas respecto al nivel de la calle y los puentes de madera que unen edificaciones de la misma propiedad separados por la calle.

La iglesia románica del siglo XI se encuentra fuera del antiguo recinto fortificado, al norte de los dos montículos rocosos, seguramente construida allí a causa de la falta de espacio dentro del núcleo y a la accidentada topografía. Al lado de esta y siguiendo el antiguo camino de Caldes surgieron las primeras construcciones fuera del recinto. Delante de la iglesia se abre el espacio de una plaza donde da la que se supone única entrada a la antigua fortificación, el Portal de Caldes. Se pueden localizar, aun, muros de la fortificación con restos de aspilleras, integrados, algunos de ellos, en edificaciones posteriores y hoy tenemos indicios de tres torreones que aun eran apreciables el siglo XIX. Finalmente cabe destacar el puente de piedra del camino a Durro, actualmente reconstruido, que atraviesa el río de Sant Martí.



Vista de Boí. El puente sobre el río Sant Martí iniciaba el camino hacia Durro

Hasta la segunda mitad del siglo XI el conocimiento histórico de Boí y en general de todo el valle de Boí, es prácticamente nulo a causa de la inexistencia de testigos escritos y la falta de trabajos arqueológicos. A finales del neolítico se supone habitado por pobladores temporales y no hay indicios claros de penetración romana. Como en el resto de los altos Pirineos, en el valle de Boí se da, hasta el año 1000, una organización social diferenciada y autónoma respecto las estructuras prefeudales del resto de la Catalunya vieja.

En la segunda mitad del siglo XI el valle de Boí, situado ahora en la línea divisoria entre los condados del Pallars y la Ribagorça, se encuentra bajo el control del primero. Los dos condados bajo el dominio franco del condado de Tolosa, habían sido constituidos el siglo IX para defenderse de la presión sarracena. El control franco no excluyó, a diferencia del resto de los condados catalanes, la sucesión hereditaria, y a partir del 872 el condado fue

independiente. Esta autonomía es, sin duda, atribuible a las condiciones de aislamiento geográfico.

El 1011 el condado del Pallars queda dividido en dos dando lugar al Pallars Jussà y al Pallars Sobirà. Las posesiones territoriales respectivas no quedan nítidamente definidas y se dan conflictos violentos entre las dos casas condales. En la segunda mitad del siglo XI se dan intentos de solución del conflicto con un acuerdo de venta de algunos dominios dispersos que tienen que pasar del Pallars Jussà al Pallars Sobirà, aunque no se puede afirmar su efectividad. Entre estos dominios figuran la *vila* de Boí además de otras del mismo valle: Cardet, Barruera, Erill, Durro y Taüll.

A principios del siglo XI se considera que gran parte del valle de Boí está bajo el dominio de la baronía de los Erill, que lo obtienen de los condes del Pallars. Los Erill fueron unos magnates surgidos de los valles superiores de l'Alta Ribagorça que obtuvieron bienes i poder gracias a su participación en las luchas feudales y contra las taifas andalusíes a partir de su asentamiento original en Erillcastell, en el valle vecino de Peranera.

En las escrituras de los siglos XI y XII que hacen referencia a la Vall de Boí, no se usa nunca la división territorial por parroquias, contrariamente a lo común en la Catalunya Vella, sino por *viles*. El hecho de que en los pueblos las iglesias se encuentren segregadas en los extremos, desligadas del tejido urbano, indica una estructuración anterior a la implantación de estas, previa a la estructuración parroquial, que en estos siglos era aun poco sólida.

Según los preceptos carolingios del siglo IX, los territorios del Pallars i Ribagorça se adscribían a la diócesis del Urgell, pero pronto, en el 888, su influencia se ve mermada por la formación de un obispado dependiente de la casa condal del Pallars-Ribagorça. En el siglo X la nueva diócesis estableció su sede en Roda y a inicios del siglo XII se trasladó a Barbastre pasando finalmente a Lleida con motivo de su conquista en 1149. Hay noticia, en los inicios del S. XII, de la sujeción de dos iglesias de la Vall de Boí, Sant Climent i Santa Maria de Taüll, a Roda-Barbastre aunque la situación fronteriza del territorio, entre la influencia de las dos sedes, hace pensar en una fluctuación entre los dos obispados. No es hasta el 1140 que el conflicto es resuelto mediante una "concordia" entre los contendientes que fija los límites actuales, dejando la Vall de Boí, entre otros territorios, bajo el dominio de la sede de Urgell.

No obstante esta sujeción al obispado de Urgell, desde una época imprecisa y ya desde la formación de la red eclesiástica en el valle, su clero gozaba de una organización relativamente autónoma, seguramente desde el siglo XIV y constatada desde el XVI hasta el último tercio del XVIII. Las parroquias estaban regidas por diferentes presbíteros que compartían las rentas y los servicios religiosos, que eran conocidos como *conrectors* y de entre los cuales se elegía un vicario.

La autonomía que sustentaba este sistema fue definitivamente anulada, sin tensiones, en 1770, disminuyendo el número de párrocos. A finales del siglo XVIII, la posesión de la Vall de Boí se sigue atribuyendo a los Erill, concretamente a los condes de Erill, en este momento exiliados en Viena después de la guerra de sucesión (1702-1714). Desde este momento hasta finales del siglo XIX son pocas las noticias que tenemos del valle. Es, sobretudo, a partir de las excursiones organizadas por el Institut d'Estudis Catalans en 1907, que se dan descripciones y se toman fotografías del valle. En 1922-23, con el traslado de diferentes elementos de las iglesias románicas a algunos museos diocesanos i al que será en un futuro el Museu d'Art de Catalunya, se difunde el nombre de la Vall de Boí.

El primer dato de población de Boí con el que contamos es de 1787, cuando había 124 habitantes. En el siglo XX, si nos dejamos guiar por los datos relativos de todo el término municipal de Barruera, como estimación de la evolución demográfica en Boí, vemos que, partiendo de una población de 849 h, durante las dos primeras décadas hay una subida en términos relativos del 14,7% y el 2,1% respectivamente. A partir de aquí, en las sucesivas décadas la población cae: la tercera década un 18,9%, la cuarta i quinta juntas un 1,2% y la siguiente un 6,3%, llegando en 1960, solamente en Boí, a 150 habitantes aglomerados i 20 de diseminados. En la década de los sesenta sigue el descenso con un 4% y la siguiente, hasta situarnos en el año 1981 con un 26,5 %, llegando, la población de todo el término de Barruera, a 526 habitantes, 138 de ellos en Boí. Los datos de población más reciente que disponemos son de 1996, la Vall de Boí en su conjunto contaba con 757 habitantes y con 793 en 1998, por lo que durante los últimos años se ha invertido la tendencia debido a un fuerte auge del turismo

cultural y a la existencia de la pista de esquí de Boí-Taüll que ha dinamizado la economía de todo el valle. Esta nueva situación ha dado lugar a un cambio importante en la dinámica edificatoria, buena prueba de ello son los edificios de nueva planta que se están construyendo en la carretera de Caldes y Taüll, la rehabilitación de construcciones tradicionales como segunda residencia y a la aparición de numerosas *Residencies-cases de pagés*, que se suman a los hoteles construidos anteriormente y que dan lugar a nuevas tecnologías y soluciones constructivas ajenas a las propias de Vall de Boí.

Dos factores, que ya se han mencionado en parte, son fundamentales para entender la evolución del núcleo y en consecuencia las transformaciones que se han dado en la arquitectura tradicional, el primer momento de cambio se dio en la década de los cincuenta con la llegada de la carretera que une Pont de Suert y Viella, provocó un cierto impulso del turismo lo que comportará notables variaciones entre las que cabe destacar la consolidación del espacio entorno a la iglesia conformando una plaza, punto de llegada del antiguo camino de Caldes que coincide con la primera carretera, era lugar de paso hacia Taüll hasta hace relativamente pocos años. El segundo factor importante de cambio ha sido la creación de la pista de esquí de Boí-Taüll, con lo que el valle ha entrado a formar parte del circuito del deporte del esquí cada vez más extendido y popularizado. A nivel urbanístico la nueva situación ha conllevado un cambio de trazado de la carretera hacia Taüll fuera del núcleo, lo que ha permitido liberar la Placeta de l'Església del tránsito rodado, además se ha creado una plaza en la ribera izquierda de río de Sant Martí, sobre el antiguo camino de Durro. Desde el punto de vista arquitectónico se han dado importantes modificaciones.



Boí. Vista de la calle del Raval



Boí. Contraste entre mampostería tradicional y recha

El núcleo de Boí presenta dos partes muy diferenciadas, un cinturón exterior de edificios de nueva planta que siguen una línea estandarizada de arquitectura de alta montaña, prescindiendo de su ubicación; y un núcleo histórico donde se encuentran las edificaciones que constituyen lo que hemos denominado arquitectura tradicional pirenaica. Es aquí donde queremos analizar más detenidamente las transformaciones que se han dado. Una parte de la arquitectura tradicional ha mantenido su uso y la propiedad de generación en generación, en estos casos se hacen transformaciones puntuales para mejorar la habitabilidad de la casa, sobretudo la creación de baños y aseos, y el acondicionamiento de las cocinas. Son frecuentes los revestimientos de cemento portland en fachada como solución a una demanda de mayor estanqueidad y la sustitución de cerramientos. En estos casos los materiales modernos se introducen abiertamente ya que se interpretan desde una perspectiva estrictamente funcional, dando lugar en algunos casos a un fuerte impacto visual. Esta problemática está en estos

momentos superada debido a que el núcleo de Boí está declarado bien catalogado de interés nacional, estableciéndose ciertas pautas de intervención que impiden grandes transformaciones.



Se puede apreciar el contraste entre una casa rehabilitada y otra sin rehabilitar



Alrededor de la carretera han aparecido establecimientos turísticos y edificios de apartamentos

La arquitectura tradicional que ha sido reconvertida en segunda residencia o que se ha rehabilitado a partir de los parámetros actuales presenta una situación bien distinta, y aunque se podrían interpretar como soluciones modélicas creemos que también presentan una faceta problemática y entorno a la que debemos reflexionar. Una parte importante del núcleo histórico de Boí ha sido rehabilitado a partir del criterio que valora por encima de todo la piedra vista, las aberturas se cierran con postigos de madera barnizada que resalta en contraste con la piedra pizarrosa dándose un contraste visual y de texturas importante. Por razones económicas y de dificultad en el suministro la losa irregular de pizarra que se utilizaba normalmente para las cubiertas, ha sido substituida por pizarra de láminas muy delgadas, muy regular geométricamente y de un negro muy oscuro. En algunos casos, se ha cambiado el sentido de la cubierta, dejando la cumbre perpendicular a la fachada porque permite abrir ventanas en la fachada al nivel de engolfas, al mismo tiempo que responde mejor a la idea estereotipada de casa de alta montaña. El resultado en su conjunto es de una arquitectura muy artificiosa, que ha perdido parte de su pulso vital. En definitiva se nos plantea un dilema de difícil resolución: la no protección del patrimonio ha conllevado actuaciones a veces nefastas, pero proteger no siempre es sinónimo de buen resultado.



Casa que mantiene un aspecto tradicional aunque muy deteriorada



Contraste entre las edificaciones rehabilitadas y otras degradadas

El marco jurídico de protección con efectos sobre el patrimonio arquitectónico tradicional de Boí se ha aplicado en diferentes etapas, afectando tanto a elementos puntuales como a la totalidad del núcleo.

Siguiendo un orden cronológico de afectación, el primer elemento protegido fue la muralla, dentro del marco del Decreto del 22 de abril del 1949, publicado en el B.O.E. del 5 de mayo de 1949, que catalogaba la arquitectura militar de España. En segundo lugar se declaró la Iglesia de Sant Joan de Boí **Monumento Histórico-Artístico de Interés Nacional** por el Decreto del 8 de febrero de 1962, publicado en el B.O.E. del 23 de febrero de 1962, registrando el monumento con el nº R.I.-51/1298. Tanto la Muralla como la Iglesia fueron posteriormente declarados **Bé d'Interès Cultural**, la primera a través de la disposición adicional 2ª de la Ley del Patrimonio Histórico Español del 25 de junio de 1985 y está registrada con el nº R.I.-51/6268.

El 11 de enero de 1993 se aprueba la disposición publicada el 21 de abril del mismo año en la que se declara el núcleo de Boí, Bien Catalogado de Interés Nacional (BCIN) en la categoría de Conjunto Histórico. Competencia desarrollada por el Gobierno de la Generalitat de Catalunya. La redacción del expediente de declaración de Bien de Interés Nacional la lleva a cabo el Departament de Cultura a través de la Direcció General del Patrimoni Cultural y del Servei del Patrimoni Arquitectònic. En esta declaración se delimitan dos zonas con dos grados de protección, se catalogan los elementos de interés i se fija una normativa reguladora de la modificación de los elementos protegidos.



Fotografía aérea de la zona de la Vall de Boí.
Fuente: Departament de Política Territorial i Obres Públiques



- PISSARA VELLA
- PISSARRA NOVA
- TEULA ÀRAB
- FIBROCIMENT
- TERRATS PLANS
- PENDENTS

Plano de Boí
 Departament de Cultura. Direcció General del Patrimoni

Municipio de la comarca de la Garrotxa. Comprende casi todo el valle regado por la riera de Bianya y el valle de la Riera d'en Bac, estas dos rieras desembocan en el río Fluvià. Está situado en el lado occidental de la comarca y constituye la vía de acceso a la comarca del Ripollès. Es una zona surcada por montañas, las principales alineaciones montañosas del término son al sur el Coll de Caubet, el Puigsespunya (1024 m. de altura) y la sierra de Sant Miquel del Mont (790 m.); entre el valle de Bianya y el de Bac, la Sierra de Malforat (914m); al norte, limitando con la comarca del Ripollès, el Puig Sou (1306 m). El bosque de roble, de encinas y de pino rojo ocupan unas 7000 ha; predominan los cultivos de secano (900 ha de cereales, patatas y legumbres principalmente), el regadío se limita a pequeños sectores de hortalizas. La ganadería bovina es importante por su producción de carne y leche. Hay muy poca actividad industrial se limita a pequeñas empresas del sector textil y alimentario, y unos laboratorios que fabrican productos de veterinaria.

El clima es atemperado aunque con una tendencia al clima continental, con fuertes oscilaciones de temperatura, se distingue por una persistente humedad y abundantes lluvias, frecuentes incluso en verano, este índice de pluviosidad se debe al relieve de la comarca que ejerce de barrera a los vientos húmedos y calientes que provienen del Mediterráneo. Las precipitaciones nivolas no son muy frecuentes, una media de 5,7 días al año.

La temperatura media en verano es de 25º, en invierno las montañas ejercen de pantalla del sol por lo que la insolación es mucho menor, las noches son frías y son muy frecuentes las heladas desde la segunda quincena de octubre hasta inicios de mayo. En el fondo de los valles de la Garrotxa se produce un fenómeno de inversión térmica, provocado por el estancamiento de aire frío lo que conlleva que las temperaturas sean más bajas que en el resto de la comarca principalmente en otoño e invierno, son muy frecuentes las nieblas matinales.

El municipio denominado Vall de Bianya comprende pequeños núcleos dispersos que anteriormente estaban vinculados a monasterios y parroquias: Capsec, Santa Margarida de Bianya, Sant pere Espuig, Sant Martí de Bianya, Sant Martí del Clot y Sant Salvador de Bianya en el valle de Bianya; Porreres, Llongarriu, Sant Feliu del Bac, Sant Miquel de la Torre y Santa Magdalena del Coll en el valle de Bac; el pueblo y castillo de Castellar de la Muntanya en el Valle de Castellar; y el término separado de Canya.

La población se iba reduciendo a lo largo de las últimas décadas: en 1960 era de 1394 habitantes, en 1981 de 1121, en 1991 de 1051, aunque a partir de los años noventa se ha experimentado un crecimiento, el censo de 1998 es de 1129 habitantes. La extensión es de 94 Km2 con una densidad de población de 11,2 hab./Km2 en 1991.

La comarca de la Garrotxa ha sido poblada de una manera continuada desde tiempos de la reconquista, una vez superadas las incursiones musulmanas, aunque se ha podido constatar que anteriormente ya había una población estable. En Vall de Bianya la mayoría de los asentamientos son dispersos, los *masos*, o se concentran en pequeños grupos de casas que conforman los *veïnats* alrededor de una iglesia o capilla que en algunas ocasiones se ha transformado en parroquia. Los *masos* se sitúan en aquellos emplazamientos en los que se tienen accesos a las áreas de cultivo y a las del bosque, es decir en los sectores de contacto de la montaña y el llano, en la orla montañosa que bordea el llano hasta los 500 metros, ya que la economía agrícola tradicional exigía esta dualidad. La mayoría de los *masos* existentes en la actualidad tienen su origen en el siglo XIV y se consolidan en el XVI momento de auge del campo catalán y de la consolidación del *pairalisme* que aseguraba la perpetuación de una propiedad familiar de generación en generación. Esta relación socio-económica y familiar ha definido desde la baja época medieval, como ya se ha explicado en el apartado 1.3.2, la fisonomía rural catalana ya que ha mantenido estables un sistema de explotación y las unidades de explotación hasta nuestros días.

La orientación de las casas es muy importante, normalmente la fachada principal, que no siempre coincide con el acceso, y en la que se suele encontrar las sala y la galería, está orientada a mediodía, para aprovechar al máximo el asoleamiento. De todos modos se producen en la Vall de Bianya algunas variaciones en función de si las casas están situadas en el llano o en la montaña, y en ésta si su ubicación es solana, en este caso la galería suele estar

a levante o a poniente. En las masías situadas en zonas más lluviosas los faldones de la cubierta vierten el agua hacia la fachada.



Mas Sobeies. Pallesses Vall de Bianya (La Garrotxa)
Fotografía: Arxiu del Servei de Patrimoni Arquitectònic.
Generalitat de Catalunya



Mas Serrat. Veïnat de Capsec. Ball de Bianya
(La Garrotxa)

Masía con doble galería en la fachada orientada al sur, aunque el acceso es por la fachada oriental. En el nivel inferior se encuentra el establo al que se accede desde el arco de medio punto que se puede apreciar en la fotografía

Fotografía: Arxiu del Servei de Patrimoni Arquitectònic



Casal dels Llopriu en la Vall del Bac (La Garrotxa)
Masía de planta rectangular, la cumbreira es paralela a la fachada. El conjunto está formado por una ermita, la casa de los *masovers*, las cabañas, los amplios corrales y la casa principal

Fotografía: Arxiu del Servei de Patrimoni Arquitectònic.
Generalitat de Catalunya



Masia Llongariu. Vall del Bac (La Garrotxa)
Esta Masía tiene acceso en el lado este y la fachada orientada a sur. Esta solución que no mantiene el eje principal de puerta de acceso y balcón se da cuando la ubicación determina el acceso, en cambio la fachada se orienta a mediodía

Fotografía: Arxiu del Servei de Patrimoni Arquitectònic.
Generalitat de Catalunya

La masía característica de la Vall de Bianya, y por extensión a la comarca de la Garrotxa, es la que está situada entorno a los llanos, de planta rectangular, con la fachada orientada a mediodía y la cumbreira perpendicular a ésta, suele tener tres niveles, aunque en algunas ocasiones debido a la irregularidad del terreno no son constantes, el nivel inferior se adapta al terreno y es más pequeño que el resto de las plantas. La planta inferior se destina a establos, lugar de almacenaje de herramientas, cuarto de aperos, etc., en muchas ocasiones se manifiesta en fachada en forma de un gran arco de medio punto. El piso intermedio es donde se sitúa la sala, estancia noble de la casa y también la cocina centro de la vida familiar. La galería de la fachada, muy frecuente en la Vall de Bianya, se sitúa en este nivel y cumple una doble función, de protección de los agentes atmosféricos adversos tanto en invierno como en verano, y de secadero o lugar de almacenaje de alimentos. El piso superior lo constituyen las engolfas en las que se ubica el granero, aunque también son frecuentes las habitaciones, en algunas ocasiones se la a la altura de las engolfas un segundo nivel de galería. Además nos encontramos con otras masías más pequeñas, son las que suelen estar ubicadas en cotas superiores, en este caso la organización espacial es muy similar aunque constatamos algunas diferencias: la cumbreira es paralela a la fachada y las galerías son menos frecuentes. Por

último están las casas *pairales* que son de grandes dimensiones, la cubierta suele ser de cuatro vertientes evidenciando su importancia.

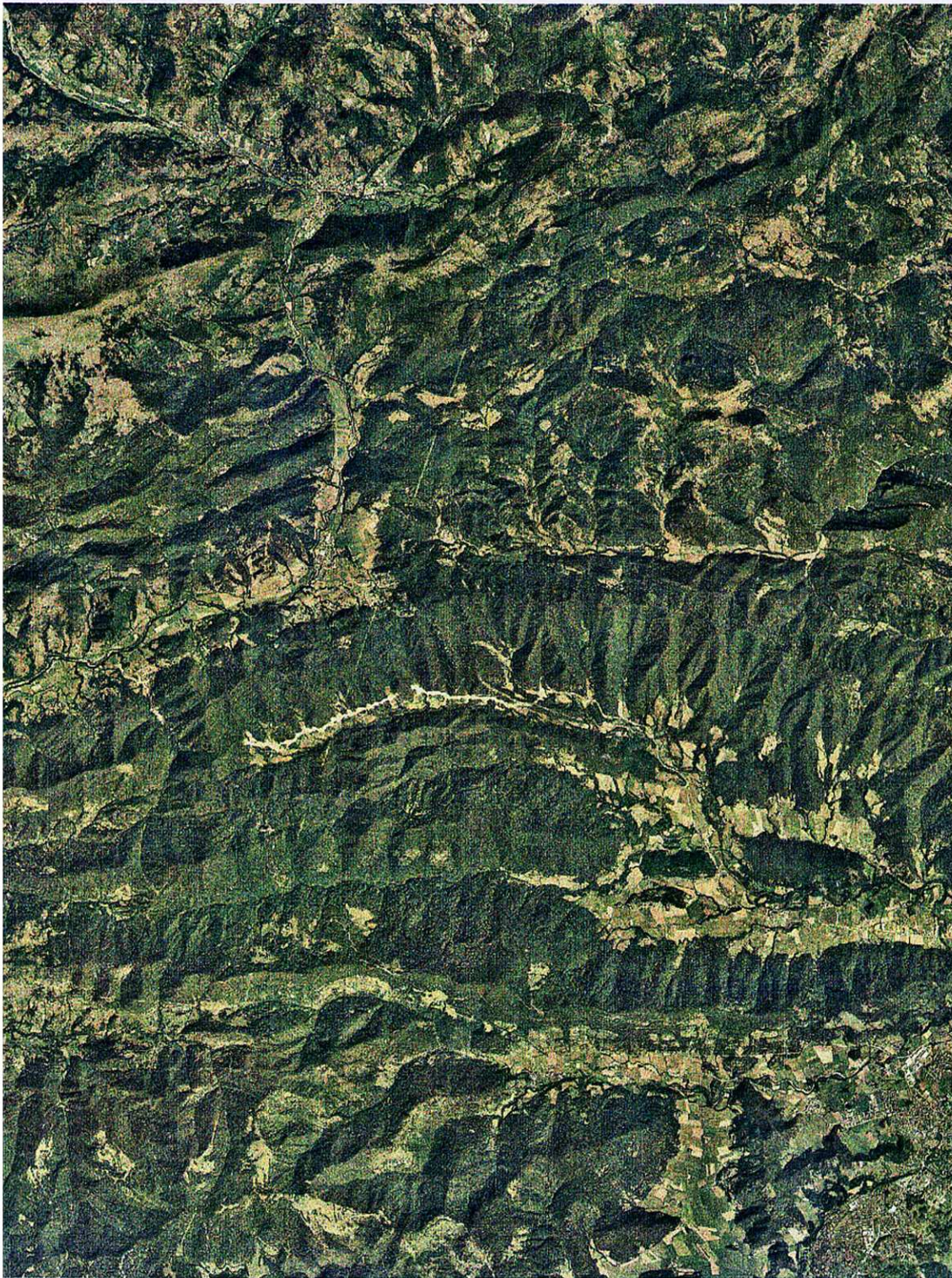
Transformaciones. La masía está muy ligada a la historia de una familia por lo que se ha mantenido de manera casi inalterada a través de los siglos, esta tradición y cultura han hecho que esta tipología sea poco vulnerable a grandes cambios y las transformaciones siempre han sido puntuales y paulatinas. Los cambios que se producen actualmente son debidos al progresivo abandono del trabajo del campo, las tierras más inaccesibles o de difícil cultivo se van abandonando y algunas masías van perdiendo la relación económica que las ha mantenido desde su origen. Algunas masías se han transformado en segunda residencia o en residencias turísticas rurales. Éstas responden a un modelo económico vinculado al campo y al turismo que permite a la familia compatibilizar una actividad agrícola o ganadera con el hospedaje. Varios ejemplos son el Molí d'en Solà, El Callís, Can Solà, La Torre de Santa Margarida, Mas Cabrafiga, Mas de l'Om, Mas el Guitart, Mas el Llach, etc. Algunas construcciones auxiliares como establos y las denominadas cabañas se han transformado en al lugar de alojamiento turístico.

Protección. En estos momentos el Ayuntamiento de la Vall de Bianya está en proceso de revisión de las normas subsidiarias, se pretende introducir algunas medidas de protección del patrimonio arquitectónico. Hasta este momento se ha elaborado un catálogo aprobado por la Comisión de Urbanismo de la provincia de Girona de las masías más significativas. En este catálogo además de identificar y describir los elementos más importantes de cada una de ellas se establece una primera relación de medidas para garantizar su protección. Se establece que cualquier tipo de obras de reforma, consolidación, restauración o derribo, precisará un informe asesor de la entidad "Amics de la Vall de Bianya", o de otra nombrada por el consistorio. Por otra parte, cualquier obra que se realice a menos de 100m. de la masía catalogada deberá presentarse también un informe de la entidad asesora.

La mayoría de las masías están inventariadas por el Servei de Patrimoni Arquitectònic del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.



Casa del Coll. Antiguo pueblo de la Vall del Bac, (La Garrotxa)
Conjunto formado por una capilla, la casa pairal y un gran número de corrales y establos, como el que se aprecia en la fotografía. Este es de planta rectangular y cubierta a dos aguas de vigas, cabios y latas. La puerta de acceso está orientada a mediodía. En el interior la estructura es de pilares en los que se apoya la cubierta



Fotografía aérea de la Vall de Bianya
Fuente: Departament de Política Territorial i Obres Públiques

El término municipal de Salàs de Pallars de 20,53 km de extensión está situado en la Conca de Dalt o de Pobla de Segur. Es una estrecha franja situada a la derecha del río Noguera Pallaresa, a la altura del pantano de Sant Antoni. La temperatura media anual es de 11°C, la de el mes de enero de 3°C y la del mes de julio de 22°C. Las precipitaciones medias anuales oscilan alrededor de los 600-800 mm, otoño y primavera son las estaciones con mayor régimen pluviométrico y el invierno la estación más seca. En lo que se refiere a la vegetación potencial del término hay un dominio de bosque de roble. El principal eje de comunicación es la carretera comarcal C-147 de Trep a Sort que bordea la ribera derecha del pantano de Sant Antoni.

La economía actual del municipio se relaciona con las actividades agrarias y ganaderas. Los cultivos son los tradicionales del mediterráneo: cereales (trigo, centeno y cebada), la vid y el olivo, además de frutas y hortalizas destinadas al consumo directo. En estos momentos las explotaciones agrícolas están en recesión. La ganadería es una actividad complementaria a la agricultura y se basa en explotaciones familiares. Desde la época medieval hasta mediados del siglo XX había tenido mucha importancia una feria de ganado caballar, sobretudo durante el siglo XVIII, momento de máximo esplendor del pueblo, llegó a triplicar la población.

La población de Salàs había sido en las épocas medieval y moderna de las más numerosas del Pallars, en 1553 se contabilizan 64 fuegos, en el censo de Floridablanca de 1787 el pueblo de Salàs figura con 919 habitantes. A lo largo del XIX continua siendo uno de los municipios más poblados del Pallars, llegando a un máximo de 1332 en 1860, pero desde entonces se inicia un proceso de descenso acentuado sobretudo en los últimos decenios. Alrededor de los años 1940-60 se estabiliza entorno a los 676, el censo de 1981 contabiliza 401 habitantes y en 1998, 334 habitantes.



Vista del núcleo de Salàs de Pallars desde la carretera que va a la Pobla de Segur

La *vila* de Salàs de Pallars está situada en la ribera izquierda del barranco de la Fontfreda, alejada del pantano. Es uno de los núcleos urbanos del Pallars que más conserva el carácter de villa medieval. Era un núcleo cerrado y conserva una buena parte del antiguo recinto fortificado, con tres puertas una de las cuales está flanqueada por una torre cilíndrica.

La trama urbana corresponde al tipo de parcelación medieval, con callejuelas porticadas y casas con bodegas subterráneas. Destacan los portales con arcos de medio punto y escudos. La calle de Sant Pere es la principal del casco viejo, une las plazas del Mercat y del Forn Vell. Está atravesada por arcadas y pasadizos que unen las edificaciones (de tres y cuatro alturas) de ambos lados de la calle, dando lugar a una secuencia de planos y de imágenes de gran interés histórico-artístico.

Durante el siglo XIX la trama urbana fue creciendo alrededor del núcleo amurallado aprovechando el espacio liberado por el foso de la muralla, en un primer momento este espacio se cedió como patio de las casas que conformaban el anillo exterior del núcleo amurallado, si el espacio lo permitía se transformaba en era. Paulatinamente los patios posteriores se fueron transformando en ampliaciones de las casas existentes o como casas de nueva planta,

generando un cinturón de casas exterior abiertas al barranco de la Fontfreda y al pantano de Sant Antoni con unas condiciones de asoleamiento y luz mucho más favorables.



Calle de Sant Pere

Son habituales en los núcleos amurallados, los soportales y casas que ocupan ambos lados de la calle unidas por un cuerpo que atraviesa la calle



Casa *vilatana* característica de este núcleo

Para entender el crecimiento urbano siguiendo los caminos de salida del pueblo ya desde el siglo XIX es fundamental tener en cuenta la importancia de la feria de ganado caballar, en algunos momentos la más importante de España. Para refugiar a animales y feriantes durante la semana de la feria poco a poco fue apareciendo una tipología única que es la era. Patios rectangulares rodeados por una construcción estable que cobijaba establos en la planta baja y pajaros en la planta piso, una de cuyas alas se reservaba como espacio de acogida de feriantes, en el patio se centraba parte de la actividad de transacción comercial. Esta tipología se ha ido manteniendo y transformando en viviendas estables manteniendo el patio central y dotando a los arrabales de Salàs de Pallars de una fisonomía única.



Vista de las edificaciones alrededor de las eras que se fueron construyendo ligadas a la feria de ganado caballar



Interior de una era en la que se mantienen las construcciones tradicionales

La feria dejó de celebrarse a inicios de los años setenta con lo que el pueblo perdió su principal motor económico y de vitalidad. Desde entonces ha ido perdiendo población progresivamente en beneficio de otros núcleos más activos como Tremp o Pobla de Segur, aunque actualmente está estabilizado ya que los medios de transporte permiten compatibilizar la residencia en

Salàs y el trabajo en otro núcleo. Durante estos años parte de la población que sigue residiendo en el pueblo se ha trasladado extramuros en busca de más asoleamiento y mayor disponibilidad de suelo, esta situación ha conllevado el cierre de casas, algunas se encuentran en avanzado estado de deterioro, o a la conversión de la casa dentro de la zona amurallada en segunda residencia, a veces de algún familiar que emigró a Lleida o Barcelona.

Esta situación de traslado también ha afectado al comercio y servicios que se ubican actualmente siguiendo las salidas de Salàs hacia Poble de Segur pero sobretudo hacia Tremp. A consecuencia de todo ello nos encontramos por un lado con un recinto histórico bastante intacto ya que se han dado pocas substituciones, aunque con las alteraciones frecuentes en muchos núcleos como repicado de revocos, cambio en las aberturas, incorporación de materiales como aluminio o pvc., pero al mismo tiempo, un centro histórico que ha perdido la vitalidad residencial, comercial y económica a favor de la periferia.

En estos núcleos la protección del patrimonio es muy difícil ya que puede interpretarse como una barrera para la rehabilitación, además en los núcleos pequeños y de poca tradición de valoración del patrimonio, genera tensiones que difícilmente la administración local, competente en este caso, quiere asumir.



Fotografía aérea de Salàs de Pallars y su entorno
Fuente: Departament de Política Territorial i Obres Públiques

Municipio de la comarca del Baix Empordà, al límite del Alt Empordà, en la costa. El término municipal comprende en su parte septentrional casi todo el macizo del Montgrí (309 m.) que origina una costa muy agreste. El sector meridional comprende una buena parte de la llanura aluvial donde desembocan el Ter y el Daró. El sector montañoso está cubierto de bosque y matorrales, la llanura, que fue desecada a partir del siglo XVIII, está dedicada a los cultivos de regadío. El clima es benigno, con una media anual de 14,8 °C, una media de Enero de 8,8°C, y una de Julio de 22,5°C. Las precipitaciones son variables, su distribución es muy irregular a lo largo del año, se dan de mediana unos 84 días de lluvia apreciable al año, los meses más lluviosos suelen ser entre marzo y mayo en primavera, octubre y noviembre en otoño. Este municipio se caracteriza por una alternancia entre calmas y vientos, la tramontana (viento NNO) puede llegar a ser fuerte. La superficie del término es de 63.5 Km².

Vista aérea del centro histórico de Torroella de Montgrí; se puede apreciar en el ángulo inferior derecho la plaza Mayor y en primer término el paseo que resigue una parte del perímetro de las antiguas murallas

Fotografía: Museu del Montgrí i del Baix Ter. Centre d'Estudis i Arxiu



Vista del núcleo de Torroella de Montgrí tomada desde el castillo de Torroella. Se aprecia en primer término un arrabal contemporáneo que se sitúa fuera del perímetro de las antiguas murallas

Fotografía: Museu del Montgrí i del Baix Ter. Centre d'Estudis i Arxiu



La población está en un proceso de crecimiento, en 1961 era de 4331, en 1981 de 5599, en 1991 de 7023, y en 1998 de 8020. Con una densidad de población de 118 hab./Km². Tiene una fuerte importancia la actividad comercial y también la ganadera y la avicultura. Las principales actividades industriales son las derivadas de la agricultura, la de maquinaria agrícola, fabricación de botones, de plásticos y de persianas y de la construcción. Antaño existía una fuerte actividad pesquera, localizada en el núcleo costero de L'Estartit, actualmente ha dado paso a la actividad turística.

La *vila* que es el núcleo que nosotros nos proponemos estudiar está situada a unos seis kilómetros de la costa a la izquierda del Ter, debajo del Montgrí. El núcleo original se formó alrededor de la iglesia parroquial de Sant Genís y del Palau de Torroella. Se extendió el siglo XIV cuando fueron ampliadas las murallas. La plaza Mayor está situada en el centro de este recinto, y las calles conforman una retícula. La presencia de familias notables ha dejado

casonas góticas y renacentistas. Durante los siglos XIII y XIV vivió una fuerte expansión favorecida por su puerto sobre el Ter, entonces era navegable hasta Torroella, llegando a ser la ciudad más importante del Empordà. El núcleo histórico está rodeado de paseos que ocupan el perímetro de las antiguas murallas de las que solo quedan algunos restos. Entorno a los arrabales aparecieron, a partir del siglo XIX, lo que denominamos las *casas de cós* que constituyen una segunda fase de crecimiento y de ensanchamiento del núcleo. Posteriormente la ciudad ha ido creciendo en forma concéntrica siendo la franja orientada al Montgrí la que más ha crecido. Centramos nuestra atención en el núcleo histórico ya que es donde encontramos la casa entre medianeras que hemos analizado anteriormente y donde se centra la problemática de la arquitectura tradicional.



Plaça Major de Torroella de Montgrí
Ejemplos de casas *vilatanes*

Torroella de Montgrí representa a los núcleos que mantienen una actividad económica importante y que al mismo tiempo ha heredado un patrimonio arquitectónico singular y de un notable interés en su conjunto pero que se debe enfrentar a un progresivo abandono del uso residencial del centro, además de la problemática generalizada de los núcleos urbanos en Catalunya, que es la frecuencia de substituciones desde hace tres o cuatro décadas y que han ido alterando lenta pero progresivamente el valor arquitectónico del conjunto. La casa *vilatana* como la hemos descrito pocas veces tenía patio debido a la precariedad de la superficie en un núcleo amurallado además de que las condiciones de asoleamiento no son óptimas debido al crecimiento de las casas en altura para rentabilizar el espacio disponible. Si a estas circunstancias añadimos un acceso circulatorio complejo para los coches particulares y la dificultad de disponer de garajes, si no es a partir de la transformación de la planta baja, tendremos las causas principales que llevan a muchas familias a trasladarse a una casa de nueva planta en la periferia y cerrar, no vender ni alquilar (ya que conforman el patrimonio familiar que siempre que es posible se mantiene), la que poseen en el núcleo histórico, lo que conlleva un progresivo abandono del uso residencial y en consecuencia una transformación profunda del centro urbano. Desde la administración local se está trabajando para invertir esta tendencia aunque comporta dificultades compatibilizar el núcleo histórico con las demandas de confort actuales. Como apuntábamos anteriormente las substituciones presentan una transformación drástica, es más rentable optar por derribar y construir de nueva planta que optar por la rehabilitación, ya que hasta estos momentos había poca cultura en este sentido. De todos modos, en Torroella de Montgrí la incidencia de este fenómeno es mucho menor que en otros pueblos y ciudades. Si son frecuentes las transformaciones de las plantas bajas en locales comerciales o en garajes y los cambios radicales en la organización del espacio interior.



Calle de l'Esglesia



Se puede apreciar una cierta uniformidad tipológica

En estos momentos el Ayuntamiento de Torroella de Montgrí ha elaborado el *Pla de difusió i protecció sobre el patrimoni històric del municipi de Torroella de Montgrí* que prevé tres niveles de protección. El PR1 que se aplica sobre los monumentos históricos, como la Iglesia de Sant Genís o el Palau, es una protección total que no permite ninguna actuación que no sea de conservación o mantenimiento. El segundo nivel de protección PR2 se aplica sobre edificios particulares singulares, grandes casonas renacentistas y barrocas o casas coloniales, en estos casos se debe mantener la fachada en su conjunto. El tercer nivel de protección PR3 se centra concretamente en las casas *vilatanes*. Estas casas, como los demás edificios mencionados, están catalogadas y en la ficha se identifican los elementos singulares (arcos de entrada, balcones y ventanas de piedra, aleros etc.) de la fachada, estas casas pueden ser derribadas siempre que antes se haya presentado el proyecto de la nueva construcción en la que se deben reincorporar los elementos singulares en la fachada. En caso que no sea posible éstos se deben ceder al Ayuntamiento. Ésta es una normativa poco restrictiva ya que pretende compatibilizar la protección del patrimonio con la vigencia del uso residencial. Desde la administración local se busca hacer compatible una cierta sensibilización acerca del patrimonio y su protección, al mismo tiempo que se incentiva el uso residencial, desde una actitud muy moderada para evitar el rechazo de la población siempre muy sensible a las imposiciones que supone la protección del patrimonio.



Foto aérea del núcleo de Torroella de Montgrí y de sus alrededores (Baix empordà)
Fuente: Departament Política Territorial i Obres Públiques

Municipio de la comarca del Maresme, situado en la llanura litoral entre los municipios de Premià de Mar y Cabrera de Mar. Los cultivos tradicionales son de regadío obtenido de los pozos, ocupan prácticamente todo el suelo agrícola (aprox. 280 ha), están dedicados a patatas, hortalizas y floricultura. Gran parte del término, totalmente llano ha estado ocupado por urbanizaciones potenciadas por ser un lugar de veraneo y su proximidad a Barcelona, también lo convierten en un espacio residencial. La población crece actualmente debido a esta condición residencial. En 1960 era de 4500, en 1981 de 9480, en 1991 de 12.117 y en 1998 de 16.024, la población entre 1996 y 1998 ha crecido un 8,12 %. La extensión del municipio es de 3,9 Km².

Climatología: La actividad marinera tenía una cierta importancia en el siglo XIX: a mediados de siglo había unos activos astilleros y en 1876 se creó el Col·legi Nàutic-Mercantil. Actualmente el fenómeno turístico y residencial ha desplazado la actividad pesquera (se contabilizaban alrededor de 32 embarcaciones entorno a 1950) hasta hacerla desaparecer. De este origen pesquero nos da cuenta su centro histórico, conformado por *cases de cós*, objeto de nuestra atención. La actividad turística y residencial ha rodeado este centro de numerosos chalets y edificios de apartamentos, aunque el centro de la *vila* conserva aún una buena parte de las edificaciones tradicionales.

Vilassar de Mar es una población surgida en la época moderna, es a partir del siglo XVII, anteriormente la población se centraba en los *masos* ligada a Vilassar de Dalt, cuando se empiezan a trazar calles y a configurarse su centro. Se convierte en municipio independiente en 1784. Es en estos momentos, a mediados del siglo XVIII cuando Vilassar de Mar adquiere personalidad propia y una particular fisonomía urbana que prácticamente ha llegado hasta nuestros días.



Casas de *cós* en Vilassar de Mar. Vemos como estas casas se han ido adaptando a las diferentes necesidades y a los cambios estilísticos



Casas de *cós*. Algunas calles presentan una gran uniformidad. Normalmente se construían las casas en un mismo período, con pocos años de diferencia

El tejido urbano de Vilassar se fue conformando desde el siglo XVIII a partir de una red de calles paralelas al mar en las que en su lado orientado al mar se ubicaban hileras de casas orientadas a mediodía, destinando el otro lado a huertos, de esta manera las calles perpendiculares eran pasos que permitían conectar las calles paralelas. Esta morfología urbana es fruto de una determinada manera de concebir la casa ligada a un huerto de auto abastecimiento y a una actividad pesquera, es la que hemos denominado casa de *cós*. En su origen el núcleo de Vilassar estaba dividido en parcelas estrechas y muy alargadas en las que se ubicaban la casa y el huerto. La organización de la parcela era idéntica en todos los casos, entre calle y calle paralela, siguiendo una descripción en sentido de mar a montaña, se situaba en primer lugar la casa orientada a mar, en la parte posterior a ésta un patio o *eixida* que tenía una salida posterior a un paso intermedio a las dos calles y paralelo a éstas, denominado *andrón*, a continuación se situaba un huerto que no era propiedad de la casa mencionada sino de la que se sitúa al otro lado de la calle superior, ya que el huerto de la primera casa se encuentra al otro lado de la calle en la que está la fachada.

En la segunda mitad del siglo veinte la estructura urbana descrita se ha ido modificando paulatinamente transformando el huerto en suelo urbano y densificando un núcleo que en su

origen era muy abierto y soleado. Un momento clave en esta evolución fue un impuesto vigente en los años cincuenta que gravaba sobre el suelo urbano sin edificar. De aquí que en muchos casos se vendieran los huertos para construcciones de nueva planta dando lugar a un núcleo en el que se sobreponen dos momentos históricos y dos maneras de construir, la de la casa de cós y las construcciones más o menos actuales. En estos momentos las calles correspondientes al núcleo original de Vilassar presentan una doble fisonomía, el lado orientado a mar con construcciones perfectamente alineadas de casas de cós más o menos coincidentes en el tiempo (era frecuente que en pocos años de construyera toda una hilera de casas) y el lado montaña (donde anteriormente se ubicaban los huertos) con casas construidas desde los años sesenta hasta nuestros días con un amplio abanico de soluciones y acabados y con una modificación de altura importante ya que son normalmente de planta baja y dos pisos (la casa de cós era de planta baja y piso) aunque también se dan mayores alturas. Los edificios de la primera línea de mar corresponden a la primera línea de huertos, es la zona que se ha transformado más radicalmente debido a una fuerte presión especulativa.



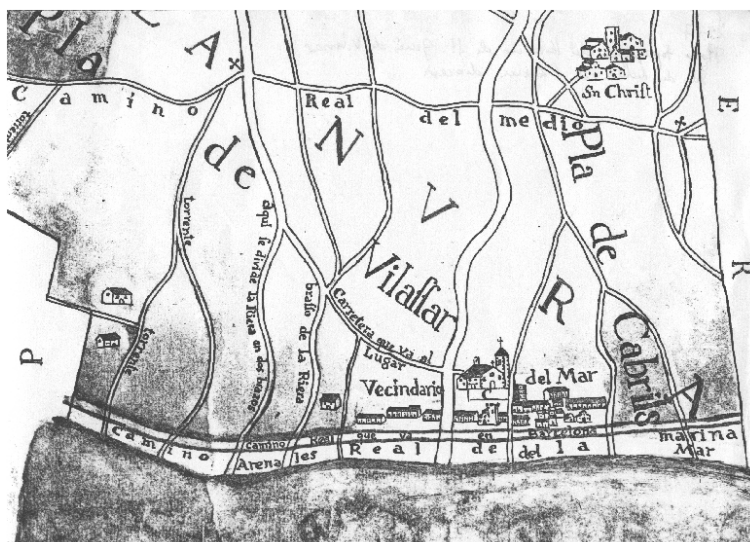
Vilassar de Dalt
Este núcleo está situado en la vertiente montañosa donde las casas se adaptan a la topografía del terreno



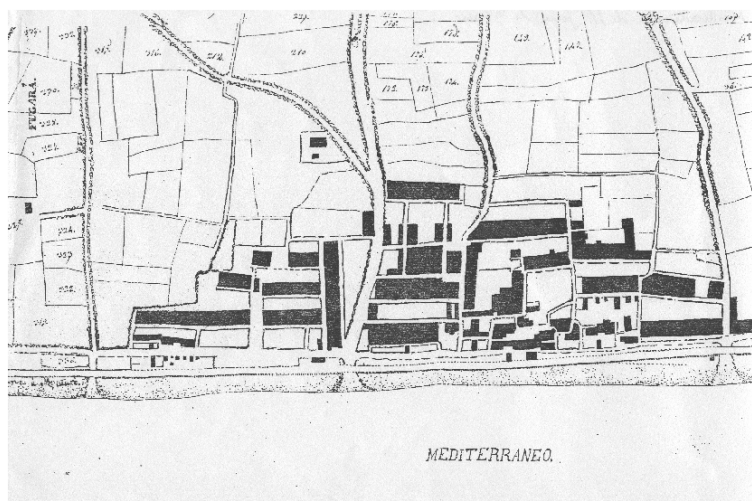
La conversión de forma masiva de los huertos en suelo urbanizable a dado lugar a una fisonomía de las calles contrapuesta. Orientadas hacia el mar están las casas tradicionales y al otro lado las construcciones modernas que han ido ocupando los antiguos huertos

Actualmente la transformación más evidente que ha sufrido Vilassar respecto a su morfología original es la que hemos expuesto aunque también podríamos apuntar algunos cambios que se han centrado en la propia casa. Las substituciones son poco frecuentes debido a que la casa responde a las demandas de espacio exterior, ya que tiene patio y de asoleamiento, por lo que actualmente está muy valorada, y ha mantenido su uso de forma constante. Si que son más habituales las transformaciones puntuales como modificaciones de las aberturas de fachada, el cambio de acabados de la misma, la abertura de accesos más amplios para locales comerciales o garajes, etc. A pesar de ello, el conjunto histórico de Vilassar mantiene una calidad ambiental y viveza que le otorgan un notable interés y es un referente claro de la vigencia de la casa de cós.

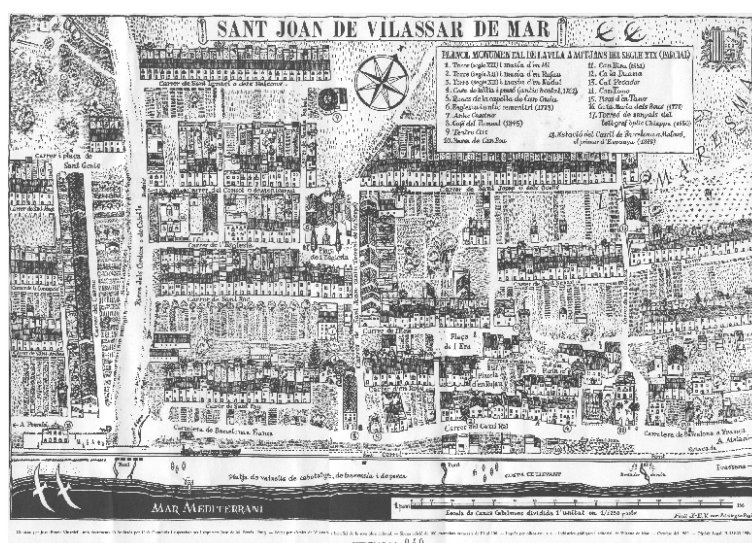
En estos momentos el Ayuntamiento de Vilassar está trabajando en la redacción de un plan de protección de la zona central de su municipio, actualmente no existe una normativa específica que no sea la de nueva planta y los cánones que se aplican a las rehabilitaciones son los estandarizados en la construcción convencional.



1777. Plano topográfico del término de Sant Ginés de Vilassar
Fuente: Saló de lectura de l'Arxiu Diocesà



1849. Plano de mejora de Sant Joan de Vilassar
Fuente: Arxiu Corona d'Aragó

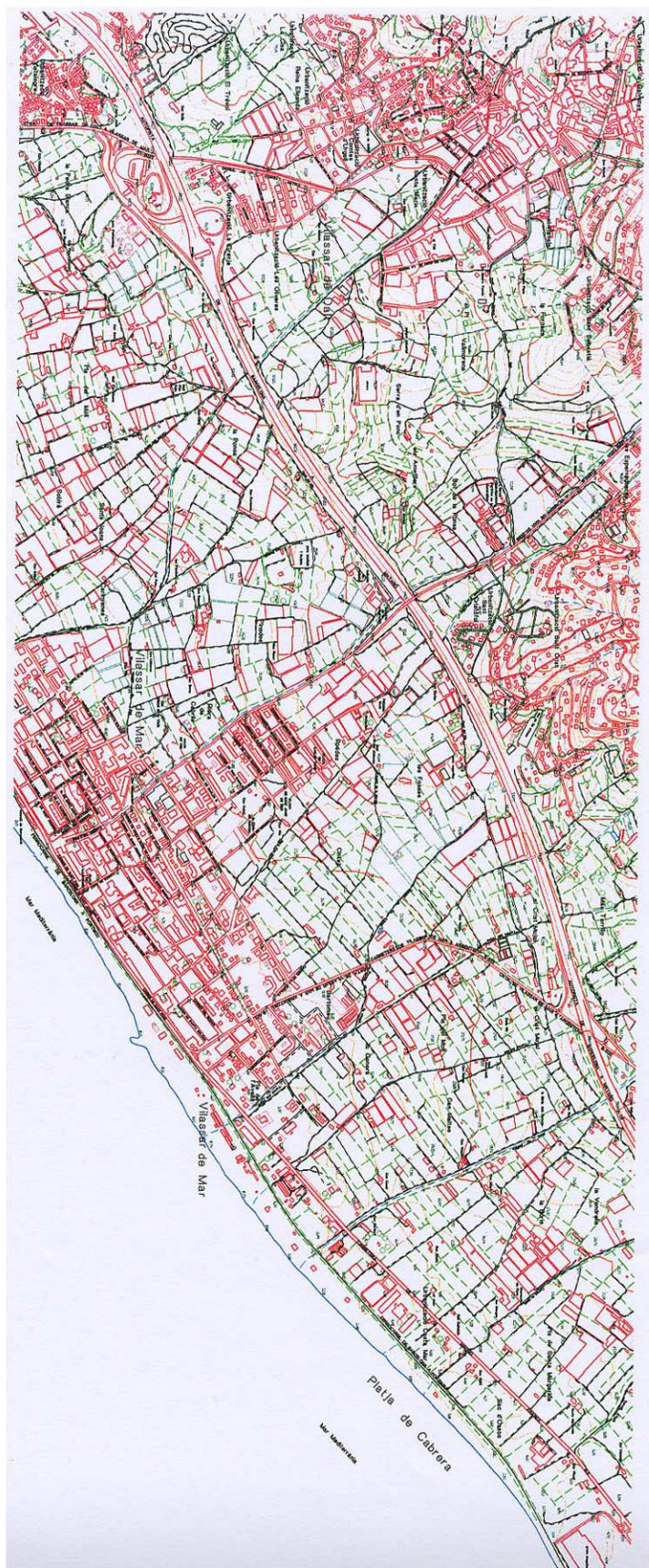


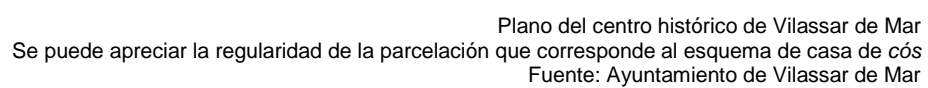
Gravado dibujado por Joan-Ernest Vinardell y editado por "Amics de Vilassar", que reconstruye el núcleo de Vilassar de Mar a mediados del siglo XIX. Se puede apreciar la conformación de las calles a partir de la casa de cós y su orientación mayoritaria con la fachada principal mirando al mar i el huerto en la parte trasera



Foto aérea del núcleo de Vilassar de Mar (El Maresme)
Fuente: Departament Política Territorial i Obres Públiques

Plano topográfico del núcleo de Vilassar de Mar y su entorno





Información histórica de Cervera elaborada a partir del expediente de declaración de Bien Catalogado de Interés Nacional (BCIN). Direcció General de Patrimoni Cultural. Departament de Cultura. Generalitat de Catalunya

La ciudad de Cervera, capital de la comarca de la Segarra, está situada en posición prácticamente centrada dentro de ésta. Es la cabeza del municipio que agrupa actualmente cinco núcleos: Vergós de Cervera, Castellnou d'Olugues, Malgrat, La Cardosa y La Prenyanosa, todos ellos agregados al núcleo principal. La superficie total del municipio es de 37,99 Km². La vegetación natural fue desplazada casi al completo por los cultivos, mayormente de secano, que siguen conformando el paisaje actual. Cervera ciudad, se encuentra a 548 m de altitud, sobre una colina cercana a la ribera del río de Ondara (o río de Cervera). Desde su nacimiento y hasta la actualidad, la ciudad es un importante núcleo de comunicaciones. La principal vía de comunicación es la carretera N-II de Barcelona a Madrid, que atraviesa la ciudad mediante un túnel que agujerea la colina. En 1993 fue inaugurado un tramo de autovía que une la ciudad con Tàrraga. Del resto de carreteras cabe destacar la N-141, hacia Calaf y las locales que parten hacia Guissona, Agramunt, y Rocafort y Queralt, pasando por los municipios meridionales de la comarca.

El municipio de Cervera tenía el 1718, ya con el título de ciudad, 2112 habitantes, 69 años después, en 1787, había aumentado hasta los 4628. A partir de esta fecha se inicia una pérdida y estancamiento de población, en 1860 es de 4325 y en 1900 de 4350. Durante el siglo XX hay un progresivo aumento, 4554 en 1930, 5330 en 1960, con el 96,4 % de la población en la ciudad, y 5773 en 1970. En las tres últimas décadas se ha mantenido este crecimiento siendo su población en enero de 1998 de 7272 habitantes.

El núcleo antiguo de Cervera conserva aun la forma alargada del crecimiento original, siguiendo la topografía de la colina, con su eje en la calle Major. Las sucesivas parcelaciones medievales se han mantenido, en buena parte, hasta la actualidad y el tejido urbano de la ciudad medieval se encuentra hoy, circundado por los restos de las fortificaciones. Dentro de las murallas se conservan elementos arquitectónicos de especial significación. Hay restos de los muros del recinto del castillo construido el siglo XI, con torres posteriores de finales de la época medieval. Encontramos también la iglesia de Santa Maria, detrás de la plaza Major y del Ayuntamiento, templo gótico construido entre los siglos XIII y XV que aprovechó la puerta meridional románica del templo anterior. Hay otras iglesias como la de Sant Joan de la Comanda de l'Hospital, en la calle Major, de una sola nave, de la que se conservan partes originales del siglo XII o XIII. La iglesia de Sant Antoni, cerca de la universidad, formaba parte del hospital de los antonianos, que enraizaron en Cervera a principios del siglo XIII y ha experimentado múltiples reformas. Finalmente cabe destacar el edificio de la Universidad, que, construido a partir del 1718, acogió estudios de letras.



Vista General desde la carretera de
Barcelona

En el emplazamiento que actualmente ocupa la ciudad, en concreto en la parte baja de la colina sobre el río Ondara, se ha encontrado un yacimiento ibérico y, en otra localización, algunos sepulcros prehistóricos, aunque difícilmente se pueden considerar antecedentes directos de la ciudad medieval, generadora del actual núcleo. Para establecer tal conexión faltaría, al menos, una ocupación intermedia, visigótica o árabe.

El supuesto más sólido es el que supone el origen de la actual población en la fortaleza documentada a partir de 1026, cuando los condes de Barcelona, Ermessenda y su hijo Berenguer Ramón I, dieron el dominio del lugar a tres familias que ya lo controlaban de hecho. La localización del castillo de Cervera, en la elevación del Montserè, se explica por el dominio que desde este lugar se tenía del camino que unía Barcelona con Aragón. La importancia del castillo, bajo la jurisdicción, primero, de los condes de Barcelona y, después, de la corona catalano-aragonesa, atrajo a artesanos que debieron ofrecer su servicio a los moradores de la fortaleza, creándose el primer núcleo habitado, separado del castillo por el cuello de las Savines. También aparecieron los primeros asentamientos religiosos. No lejos del castillo, y fuera del núcleo, nace un priorato benedictino dependiente de Ripoll, Sant Pere Gros, del cual se conserva la magnífica iglesia de planta circular.

En el siglo XII existe ya una verdadera comunidad, hecho probado por la concesión de un privilegio por parte de Alfons I en el año 1182, que permite a sus gentes tener las primeras estructuras de gobierno municipal y los facultas para mesnadas y cabalgadas contra cristianos y sarracenos. El tejido construido se había extendido de forma alargada según permitía la topografía del lugar, siguiendo la calle Major, hasta el que pasó, mas tarde, a conocerse como Portal Mitjà. Otra puerta se abría en la parte sur, dando entrada al camino que enlazaba con el camino de Barcelona. También se formaba, a partir de 1111, el núcleo que se conocerá por barrio de Sant Joan, a propósito del Hospital dels Cavallers de Sant Joan de Jerusalem.

Durante el siglo XIII, con la llegada de nuevos habitantes, la estructura de la villa se amplió. La importancia de la población la ponen de manifiesto los privilegios que le concedió Jaume I, que reforzaron la autoridad municipal. La calle Major, ya llega hasta la actual plaza de Santa Anna y, separada del núcleo principal, se ha formado la agrupación de edificios de la judería o *Call Jueu* y alguna otra construcción cerca de éste. En el siglo XIV se realizaron importantes obras como la construcción de la iglesia de Santa María, detrás de la actual plaza Major, y del campanario al lado de la iglesia. Pero la reforma más importante se lleva a cabo durante el reinado de Pere el Cerimoniós (1336-1387). Hasta el momento, las fortificaciones de la villa las constituyen los muros ciegos de las propias casas limítrofes, completadas con las puertas. A mediados de siglo, la posibilidad de una guerra con Castilla lleva a la construcción de una verdadera muralla con almenas y torreones de planta rectangular, que circundan el núcleo. Al mismo tiempo las puertas se refuerzan. Otra muralla envuelve, en la misma época, los edificios situados fuera del recinto principal en el lugar conocido con el nombre de Capcorral, que incluía el Call Jueu, el hospital de Castelltort, la Comanda de Sant Antoni y la iglesia de Sant Miquel. Los dos recintos quedaban unidos por el Portal de Santa María y desde ésta salía un puente que salvaba el foso hasta Capcorral.



Vista desde el camino de ronda

En el periodo que va de los siglos XV al XVII no se dan modificaciones importantes. Durante la Guerra contra Joan II se acogen algunas familias que buscan protección, pero las víctimas

entre la población y la destrucción de edificios llevan a un balance de crecimiento negativo tanto en el campo demográfico como en el edificado. En esta época se inutiliza el puente que une los dos recintos y se tapa el foso, formando la que es actualmente la plaza de Santa Anna. El alzamiento de 1640 también provocó algunos estragos, pero hacia el final de siglo se construye la Casa Municipal, en la plaza Mayor y la residencia de los jesuitas en la calle Mayor. A partir de principios del siglo XVIII, se dan importantes cambios en Cervera. El 1702 consigue el título de ciudad. Las destrucciones ocasionadas por la Guerra de Sucesión (1702-1714), junto a la ostentación de una hipotética fidelidad a la causa borbónica, reportaron a la ciudad, entre otros privilegios, la posesión de una universidad literaria. La rotundidad del nuevo edificio, de 115,7 x 90,2 metros, supuso un cambio morfológico importante dentro del núcleo. Para su construcción se derribaron algunos edificios, como el hospital de Castelltort, que cambió su emplazamiento, y se llevaron a cabo, al mismo tiempo, algunas mejoras en la zona de la plaza Santa Anna.

Al término del mismo siglo XVIII se engrandece la Casa Municipal y se modifican muchos porches de la plaza Mayor y la calle Mayor con motivo de la proclamación del nuevo monarca Carlos IV el año 1798. Otra muestra constructiva del siglo XVIII son los arrabales formados en el extremo norte de la ciudad, siguiendo la carretera, rompiendo la estructura alargada característica.



Plaza Mayor rodeada de edificios con soportales

El siglo XIX también se caracteriza por importantes transformaciones. Se derruye el Portal de Santa María y se tapan los porches de la plaza Santa Anna. En la década de los años sesenta se construye la vía férrea con su estación, y la edificación de unos almacenes para la producción vinícola supone sobrepasar los límites de la vía férrea, iniciando una nueva zona de ensanche.

Los acontecimientos bélicos del XIX tuvieron también repercusiones en la ciudad construida. Ya a principios de siglo, la *guerra del francés* (1808-18013) provocó la destrucción de parte importante de los arrabales mientras que las guerras Carlinas llevaron a consolidar las antiguas fortificaciones.

Las intervenciones más destacadas de la primera mitad del siglo XX, con repercusión en el tejido urbano fueron la construcción, en los años 1920-1922, de un conjunto de edificios propiedad del Sindicato Agrícola, al norte, al lado de la estación, y, especialmente la realización de la *horadada*: túnel excavado debajo del montículo donde se asienta Cervera para el paso de la carretera N-II, que hasta entonces remontaba el pendiente haciendo zigzag.

El crecimiento más aparente del tejido urbano se dará alrededor de la década de los años sesenta, con la construcción de algunos edificios de una gran altura, en contraste con la ciudad medieval, rodeando el recinto de Capcorral y hacia el sector norte.

La actividad económica de Cervera se divide entre la agricultura y las industrias manufactureras. La agricultura está dominada por el secano, con el 97,1 % del área cultivada, ocupada por cereales (trigo y cebada), olivos, viñas y almendros. Desaparecida la industria menestral, las actividades secundarias se limitaron durante mucho tiempo a la transformación de productos agrícolas como aceite, harina, galletas, alcohol y aguardiente, vinagre, pienso,

etc. La industria alimentaria a seguido teniendo un gran peso mientras se han ido desarrollado otras: la textil (géneros de punto y confección), de materiales de construcción (cemento y cerámica) y la fabricación de muebles metálicos.

Como ya se ha explicado anteriormente la ciudad de Cervera en los años sesenta creció de forma muy evidente hacia el sector norte, donde aparecen grandes edificios, y siguiendo el perfil de la carretera, sobretudo en el lado de Tàrrega. De este modo el casco histórico quedó desplazado, también por una cuestión topográfica, respecto de las zonas más dinámicas económicamente, esta situación conllevó a partir de aquel momento a un receso del centro histórico con una paulatina pérdida de población y una cierta degradación de las calles más apartadas o secundarias respecto al eje principal de la calle Major. Aunque también supuso, a la larga, preservar el centro de grandes transformaciones urbanísticas y inmobiliarias de manera que el centro histórico se nos presenta actualmente muy compacto y con posibilidades reales de revitalización. En estos momentos es un núcleo que se está recuperando, desde la década de los ochenta se está trabajando, como se explicará más adelante, en la catalogación del conjunto y en la redacción de planes de protección, lo que ya está empezando a percibirse, los pórticos de la plaza Major, el camino de ronda, la calle Major y algunas calles adyacentes están mostrando poco a poco la sensibilidad que se ha vertido en este casco histórico.



Ejemplo de una casa *vilatana* con algunas modificaciones



Caso en que se ha transformado la planta baja en garaje



Calle Major, ejemplos de casas *vilatanes*

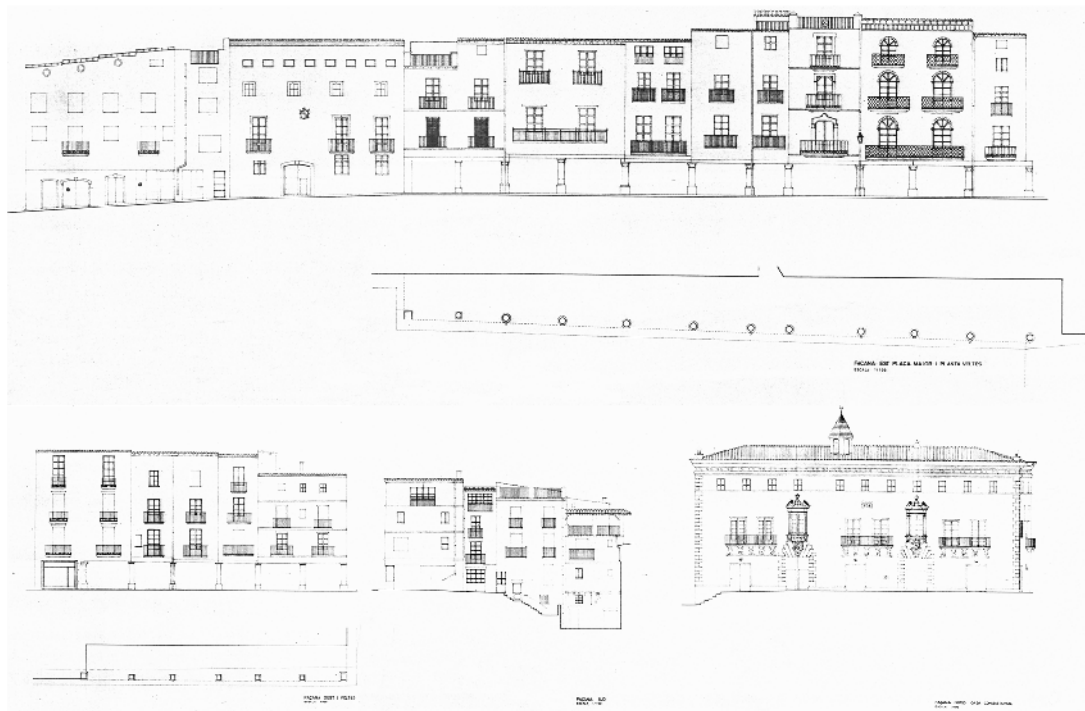
Desde el punto de vista de los edificios ha habido pocas sustituciones lo que otorga una unidad y homogeneidad al centro de un gran valor, las alturas, alineaciones y tipologías se mantienen sin grandes estragos confiriéndole a este centro un notable interés sin que haya perdido el pulso vital, no es un núcleo falseado sino que desde su problemática ha sabido mantener su personalidad. Tal vez, como apuntaba Josep Maria Espinàs en un artículo aparecido en el diario *Avui* refiriéndose al centro histórico de Cervera y más concretamente a la Plaça Major “*a esta plaza le faltarían varios pequeños cafés y recuperar la condición de corazón de Cervera que ofrece al forastero un itinerario tan cómodo como atractivo*”.

El núcleo histórico de Cervera está declarado Bien Cultural de Interés Nacional (BCIN) en la categoría de conjunto histórico, las medidas de protección y la delimitación del entorno protegido se concretan en el *Pla Especial de Protecció* que fija la normativa adecuada para la conservación del patrimonio arquitectónico.

El Plan Especial, trata de proteger los valores existentes (arquitectónicos, urbanísticos, históricos, de organización social, etc.) y de actualizar las formas de habitar (desde las infraestructuras de servicios urbanísticos hasta el interior de las viviendas). La compatibilidad entre estas dos voluntades es el objetivo final. El plan se materializa en diferentes acciones que resumimos aquí:

- Determinación de los espacios públicos degradados del conjunto

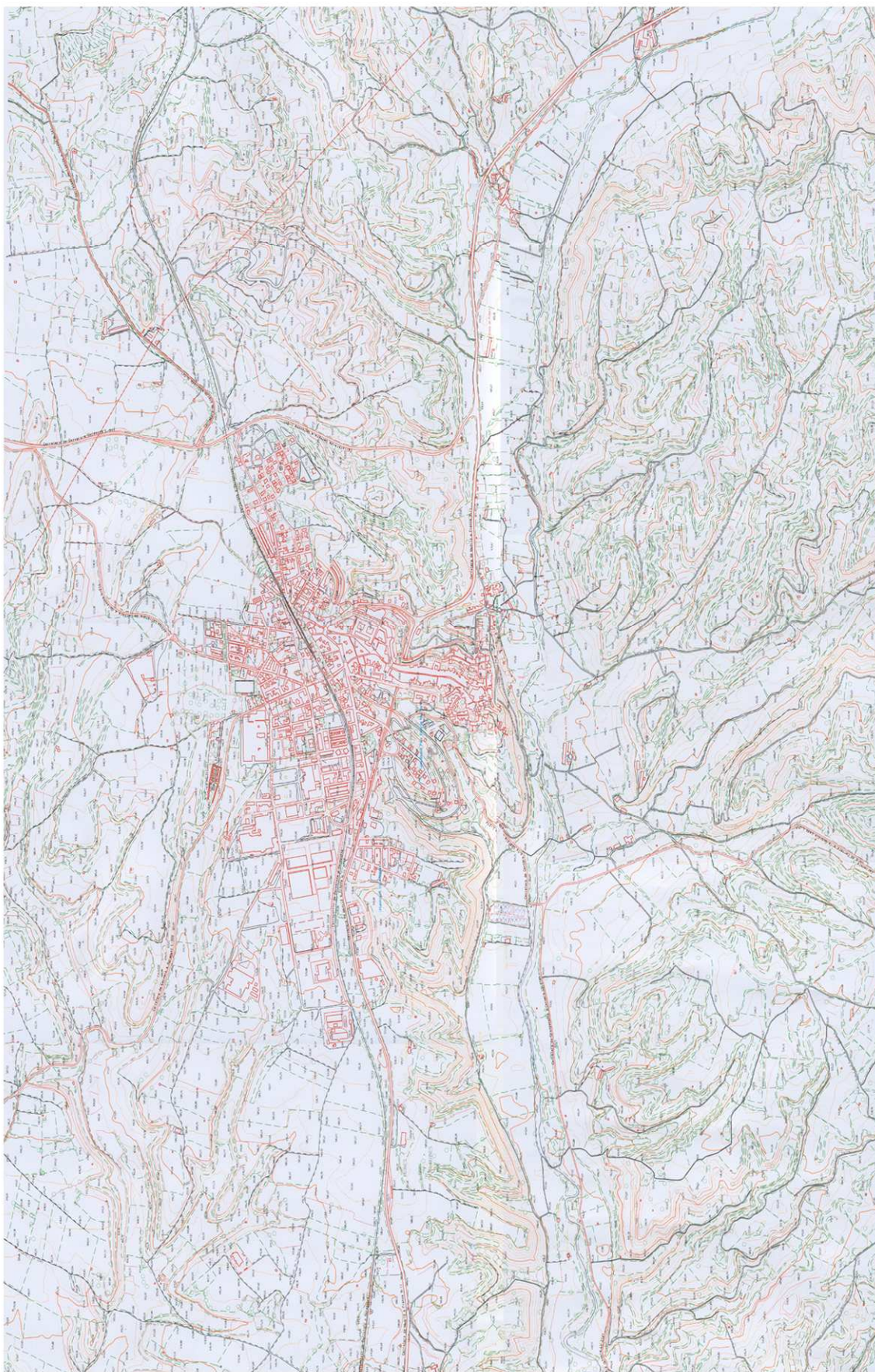
- Proposición de reutilización de edificios, públicos o privados, destinados a actividades económicas y culturales a través de un plan de usos, y no únicamente formal, siempre considerando el equilibrio entre el volumen de actividades y de población.
- Determinación de materiales, colores y obras que pueden realizarse, y que deben potenciarse, y realización de una carta de colores a partir de las muestras existentes. Determinación en el mismo sentido de los materiales y elementos a colocar en el espacio público.
- Programa de actuación y de previsión de costos de los organismos públicos y de particulares, especialmente para coordinar las actuaciones de *la Direcció General de l'Habitatge*, la de *Urbanisme*, de *Ensenyament* y la *Conselleria de Cultura*
- Determinación de beneficios fiscales y de subvenciones por parte de las administraciones estatal, autonómica, provincial y local a toda iniciativa que esté de acuerdo con los objetivos del plan.



Fachadas de la plaza Major
Departament de Cultura. Direcció General del Patrimoni Arquitectònic



Foto aérea de Cervera y sus alrededores (Segarra)
Fuente: Departament de Política Territorial i Obres Públiques



Plano topográfico de Cervera
Fuente: Departament de Política Territorial i Obres Públiques



Plano del núcleo antiguo de la ciudad de Cervera
Se puede apreciar los límites del tejido urbano antiguo dentro de los límites de las antiguas murallas
Departament de Cultura. Direcció General de Patrimoni Arquitectònic

Información histórica de Arnes elaborada a partir del expediente de declaración de Bien Catalogado de Interés Nacional (BCIN). Direcció General de Patrimoni Cultural. Departament de Cultura. Generalitat de Catalunya

La villa de Arnes se encuentra en la comarca de la Terra Alta. El límite occidental de su municipio lo forma el río de Algars, tocando a la comarca del Matarranya y la parte meridional del término sube la pendiente de los puertos de Beseit. La villa ocupa la parte norte del término municipal, a 508 m de altitud, y se sitúa en una colina cerca del río. La superficie del término municipal es de 42,5 Km².

El casco urbano actual se articula alrededor de dos plazas, la de la Vila y la de Catalunya, ocupando la colina de manera compacta y se extiende en dos ramificaciones en un eje que va de levante a poniente.

Existe un recinto cerrado que delimita el tejido urbano medieval. Éste está constituido por calles de amplitud variable entre 2 y 5 metros, de trazado irregular. Las entradas al recinto están cubiertas al igual que algunas partes de la calle Bonaire, concretamente en tres puntos. Esta calle y la calle Major constituyen los ejes generadores del núcleo urbano y cabe destacar, junto a la calle Dolors, su valor ambiental. El espacio más destacable del núcleo es la plaza de la Vila.

El casco antiguo lo constituyen básicamente edificaciones en manzana cerrada, con tres pisos o tres pisos y desván, dominando la vivienda con fachada de unos 5 metros de anchura y una planta de unos 60 m². Las construcciones del núcleo presentan ciertos elementos de manera repetida que podemos considerar característicos. En el interior de los edificios, principalmente en las calles Bonaire y Dolors hay arcos de piedra góticos. Su situación actual, no coincidente con la parcelación, permite suponer su preexistencia, formando una antigua fachada de calle en forma de porches. Encontramos también dinteles o arcos de puertas de piedra y ventanas trabajadas, la mayor parte en estilo de transición gótico-renacentista-popular. Un tercer elemento a destacar es el balcón, principalmente de madera, del cual se dan formas diferenciadas. Los elementos más característicos de la imagen del núcleo son los aleros de piedra, en los escasos edificios nobles y de madera de manera más generalizada. El núcleo cuenta con algunos edificios singulares como la casa de la Vila, de construcción renacentista, los restos de la iglesia parroquial gótica dedicada a Santa Magdalena y con la iglesia, de la misma devoción, construida en 1693 al lado de la gótica.

Se conocen pocos datos históricos de Arnes, sobretudo a causa de la destrucción de los Archivos del Ayuntamiento durante la Guerra Civil española. El lugar de Arnes parece que fue conquistado definitivamente por Alfons I hacia el 1163, vinculándose a la comanda templera de Horta de Sant Joan. Se desconoce la ubicación, dentro del núcleo, de la primera iglesia parroquial dedicada a Santa Magdalena. Sin embargo hay referencias sobre su existencia los años 1279 y 1280. A inicios del siglo XIV, a resultas del crecimiento de la villa, se construyó una nueva iglesia parroquial de estilo gótico, que corresponde a los restos que han llegado hasta hoy.

Durante la conocida como guerra dels Segadors (1640-59), como la vecina población de Horta de Sant Joan, fue de las pocas poblaciones que en Catalunya secundaron el marqués de los Vélez y el ejército castellano. A finales del mismo siglo XVII, en 1693, se edificó la iglesia parroquial aun existente, edificio de tres naves con capillas laterales i un campanario de torre. En el siglo XIX la villa tenía un ayuntamiento liberal, las tropas carlinas el 16 de agosto de 1835 lo incendiaron, quedando tan solo las fachadas exteriores.

La población en el núcleo era en el año 1900 de 1.280 habitantes, número que aumentó hasta 1920, en que había 1.520. A partir de este momento se inicia un descenso continuo llegando en 1981 a 546 habitantes. En todo el término municipal, en 1991 el número de habitantes es de 534.

Las actividades económicas de Arnes están centradas en la agricultura, la ganadería y la elaboración de productos derivados. La mitad de la superficie del término municipal se

encuentra sin cultivar ocupada por bosques y pastos de propiedad comunal o privada. Los principales cultivos son de cereales, patatas, forrajes, hortalizas, almendros, avellanas y olivos. Estas tierras de cultivo, bastante repartidas, son explotadas por propietarios y aparceros. La elaboración de aceite, de vino y aguardiente, la ganadería (porcina i bovina), la cría de animales de granja, la apicultura (el topónimo Arnes parece seguro que deriva de la palabra *arna* o *rusc*, es decir, colmena), y la explotación forestal completan las actividades económicas.

Arnes en la segunda mitad del siglo XX había quedado desplazado de la influencia de los grandes centros urbanos y económicos, debido a su difícil acceso y lejanía respecto aquellos, lo que supuso la pérdida paulatina de población y un deterioro progresivo de su núcleo urbano. Según el expediente de declaración de bien catalogado de interés nacional, realizado a finales de los años ochenta, se recoge que un 47% de las edificaciones están degradadas, de éstas un 9% en estado ruinoso, a pesar que el conjunto mantenía un notable valor arquitectónico. En las dos últimas décadas se ha ido recuperando el pulso económico como consecuencia del reconocimiento de su valor arquitectónico y paisajístico. Se ha convertido en un núcleo receptor de segunda residencia, lo que ha permitido rehabilitar y revitalizar muchas edificaciones, aunque supone otorgar al conjunto una cierta artificialidad, debido a que la actividad se centra en períodos vacacionales.

El conjunto del núcleo antiguo de Arnes está declarado Bien Nacional de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, delimitando el área de protección siguiendo el recinto medieval y estableciendo una segunda zona de protección, como entorno de protección, que queda definida por las fachadas que dan al primero de los límites. Esta figura de protección fija unas recomendaciones a seguir en el futuro planeamiento urbanístico y tiene como finalidad la conservación, recuperación, revalorización y mejora de las características del núcleo urbano a proteger. Para conseguir este fin, sin embargo, se permiten y se aconsejan las actuaciones que tiendan a facilitar el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, a fin de evitar que el núcleo se convierta en un "museo de casas". Con esta finalidad, se recomienda de forma general, que toda actuación que se mantenga dentro de las constantes tipológicas, ambientales y cromáticas de la arquitectura tradicional. No se excluye el empleo de técnicas i materiales propios de la arquitectura contemporánea si los resultados coinciden con las finalidades expuestas.

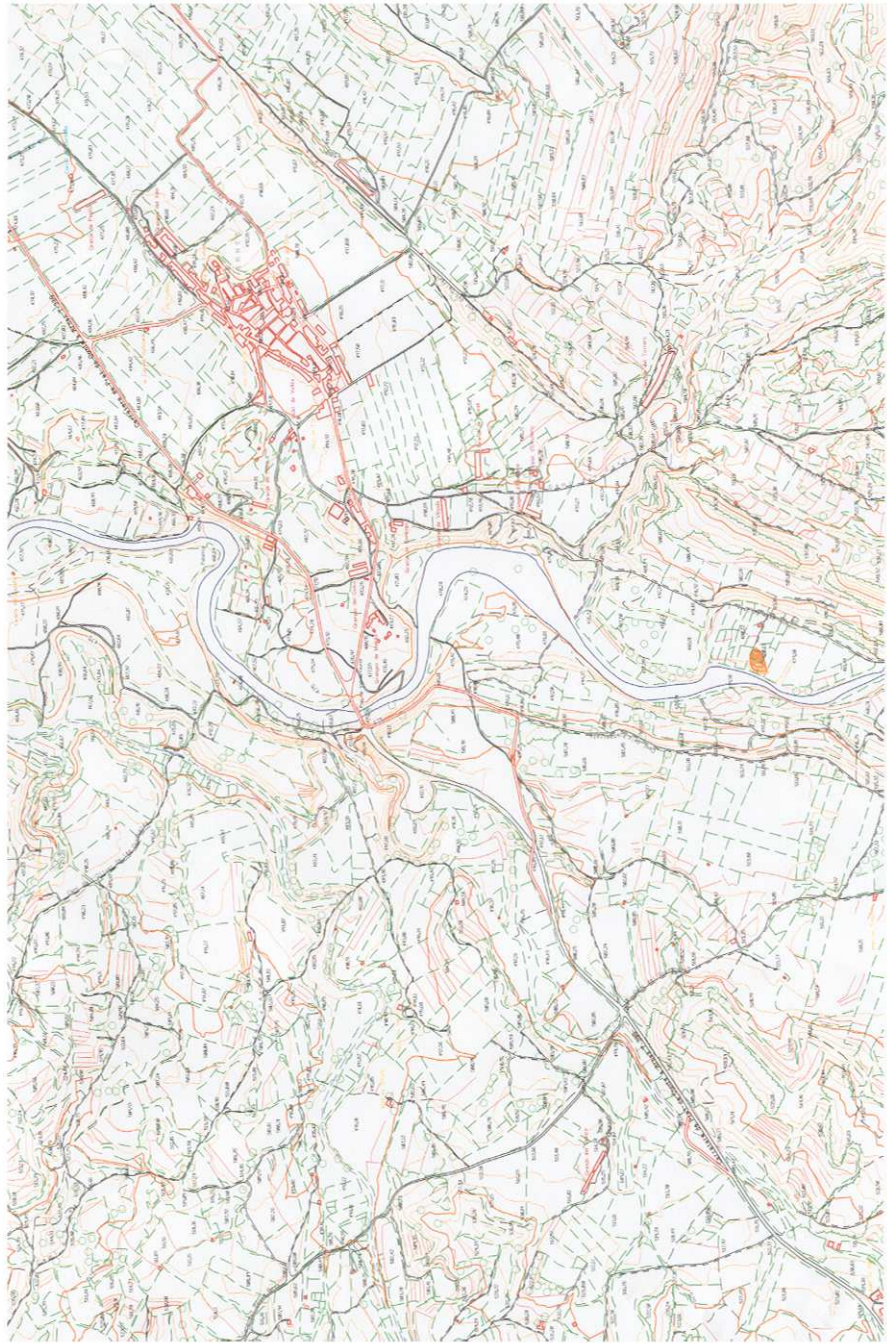
Las recomendaciones de la declaración se dan en dos direcciones principales. La primera es la conservación de la relación del núcleo declarado con su entorno y la segunda la conservación del núcleo mismo. Para la conservación de la relación con el entorno se recomienda respetar la silueta y la imagen paisajística de la población, evitando la concentración de edificabilidad en ciertas zonas. Para la conservación del núcleo urbano se hacen, a su vez, recomendaciones en dos direcciones: las que atañen a la trama urbana y las que se refieren a la edificación.

En la trama urbana, las obras de renovación del pavimento tendrán que seguir los niveles originarios y las instalaciones de servicios tendrán que hacerse enterradas. Las necesidades de circulación de vehículos quedaran subordinadas a la conservación de las características de la trama heredadas, las grandes instalaciones de servicios quedaran excluidas del recinto protegido y la instalación de antenas i aparatos de recepción de ondas tendrán que colocarse sin perjuicio de la imagen de conjunto. Finalmente se restringen las posibles modificaciones de la estructura parcelaria.

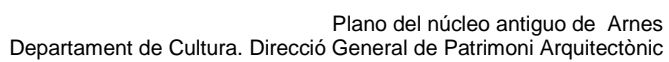
Para la protección de la edificación se elabora un catálogo, que incluye dos grupos de edificios y que representan un 10% de los edificios del conjunto. Los edificios incluidos tendrán que conservarse, mientras que los excluidos podrán sustituirse por otros. En los dos casos la edificación no podrá alterar el volumen, forma, colores i texturas, etc. del conjunto urbano.



Vista aérea de Arnes i sus alrededores (Terra Alta)
Fuente: Departament de Política Territorial i Obres Públiques



Plano topográfico de Arnes i sus alrededores
Fuente: Departament de Política Territorial i Obres Públiques



2. LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN DE LA ARQUITECTURA TRADICIONAL

2.1 Considera que en su espacio mediterráneo es posible identificar y describir uno o más procesos de transformación que hayan afectado (en las últimas tres o cuatro décadas) o afecten a la arquitectura tradicional.

SI. Durante las tres o cuatro últimas décadas se han dado diversos procesos de transformación que intentaremos identificar, además de valorar sus causas y consecuencias.

1. Abandono

Durante los años del desarrollismo el fuerte movimiento migratorio del campo hacia la ciudad provocó el abandono de los núcleos más alejados y peor comunicados. En las comarcas del Pallars Sobirà y el Pallars Jussà se abandonaron pequeños núcleos de difícil acceso y de condiciones climáticas severas. Las ciudades pequeñas y medianas inmediatas absorbieron buena parte de la población desplazada. Este hecho llevó consigo un deterioro importante de la arquitectura tradicional, y en algunos casos su parcial o total destrucción después de muchos años de estar cerrada y sin ningún tipo de mantenimiento.

Actualmente este proceso se está estabilizando ya sea a través de políticas activas de los municipios, o de la llegada de nuevos pobladores procedentes mayoritariamente de la ciudad. Además, al haberse mejorado sustancialmente la red de carreteras, empiezan a recuperarse algunos núcleos como lugares de segunda residencia, de espacios vacacionales, etc. Existe algún ejemplo concreto como es el caso de Aramunt, pueblo que estaba abandonado y se ha reconvertido en un núcleo vacacional.

Otro factor importante a la hora de contrarrestar el proceso de abandono ha sido el impulso dado por las diferentes administraciones, autonómicas y locales, para generar actividad económica. Los deportes de invierno, actividades de aventura, etc. han permitido reactivar la economía de estas comarcas de montaña, frenando el éxodo de sus habitantes al mismo tiempo que atraen nuevos moradores.

Según el grado de deterioro que ha conllevado el abandono de esta arquitectura puede ser recuperada o no, en algunos casos la ruina es total. En los casos menos graves si es posible hablar de reversibilidad.

2. Fuerte explotación turística

La costa ha sido durante las últimas décadas la zona más castigada por la presión inmobiliaria dando lugar a grandes modificaciones de los núcleos urbanos y de la arquitectura tradicional. La arquitectura tradicional de los centros históricos de las poblaciones costeras ha sido objeto de profundas modificaciones. Son muy frecuentes las substituciones, al mismo tiempo que se ha incrementado la altura, dando lugar a cierto desorden urbanístico en alineaciones, alturas, etc. También de forma muy generalizada se da en cambio de uso, tiendas, bares, restaurantes, etc. ocupan mayoritariamente las plantas bajas de los núcleos urbanos.

La presión turística también ha modificado substancialmente el entorno, grandes edificios de apartamentos, hoteles rodean un núcleo urbano, alterando substancialmente la relación de éste con su entorno, en muchas ocasiones podríamos decir ahogándolo y llegando a límites de saturación.

En estos momentos la situación en buena parte de la costa es prácticamente irreversible, aunque existen algunos núcleos que se han empezado a proteger como el Port Bó de Calella de Palafrugell, i otros que por circunstancias diversas se han mantenido menos modificados.

El turismo de invierno, aunque en mucha menor medida, también ha afectado la arquitectura tradicional. En el Valle de Arán y la Cerdanya, donde las pistas de esquí atraen a gran número de visitantes y residentes temporales, nos encontramos con una fuerte presencia de segunda residencia y de infraestructura hotelera, aunque de una manera mucho más respetuosa y con muchos más medios y menos intensiva que en la costa. La arquitectura tradicional ha sido rehabilitada y convertida en segunda residencia, son intervenciones respetuosas, aunque responden a un supuesto modelo de arquitectura tradicional artificioso.

3. Fuerte presencia de segunda residencia.

Otro proceso de transformación que ya apuntábamos en el apartado anterior, es la transformación de la arquitectura tradicional en segunda residencia. En un fenómeno que se inicia en los años setenta a partir de la revalorización por parte de las clases acomodadas urbanas de la arquitectura tradicional, l'Empordà, la Cerdanya, el Ripollès son algunas de las principales comarcas receptoras de este fenómeno. Las masías, las casas urbanas se modernizan y transforman para dar respuesta a unas nuevas exigencias de confort. La casa tradicional ve alterada su funcionalidad, establos, secaderos, etc. ya no son necesarios y se transforman. Los establos y construcciones auxiliares se convierten en viviendas.

En estas comarcas conviven la actividad rural y segunda residencia, la masía, la tipología más extendida, y las casas urbanas de núcleos pequeños (la comarca del Empordà está salpicada de pequeños núcleos) dan respuesta indiferentemente a las dos funciones.

Un caso particular de este proceso es el conjunto del macizo del Montseny, en buena parte convertido en Parque Natural. Es un espacio natural próximo a Barcelona por lo que recibe muchos visitantes que buscan el contacto con la montaña, el bosque, etc. Aunque algunos *masos* conservan la actividad agrícola y forestal, otros muchos se han transformado en restaurantes, casas de colonias, residencias rurales, etc. para dar respuesta a la gran demanda de infraestructuras ligadas a las actividades lúdicas tanto dominicales como escolares. Por otra parte, creemos interesante valorar la transformación de la arquitectura tradicional en el parque natural del Montseny, numerosas masías se han transformado en restaurantes, segunda residencia, casas de colonias, etc. Las restricciones, necesarias y fundamentales por otra parte, que conlleva un parque natural, a veces se traduce en una pseudo ruralidad que también debemos valorar.

El proceso de transformación en segunda residencia afecta en estos momentos a comarcas que hasta ahora se habían mantenido al margen como el El Priorat, Les Garrigues, etc. También en estos momentos se da un proceso de retorno a los núcleos rurales. Las mejoras en las comunicaciones a todos los niveles desvincula el trabajo de la residencia, el área de influencia de las ciudades es cada vez más amplio y muchas personas optan por residir en ámbitos rurales. Por otra parte las telecomunicaciones permiten que determinados profesionales puedan plantearse trabajar en lugares remotos.

4. Crecimiento de las ciudades absorbiendo suelo anteriormente agrícola

Otro proceso importante de transformación se ha dado entorno a los núcleos urbanos que han tenido un fuerte crecimiento en las últimas décadas. La arquitectura rural, masías en su mayor parte, que se encontraba antaño en los alrededores de las ciudades se han incorporado al espacio urbanizable. En muchos casos el terreno de uso agrícola se ha urbanizado manteniéndose las construcciones tanto de vivienda como auxiliares. En estos casos la arquitectura aparece descontextualizada y, actualmente, en muchos casos protegida. Es muy frecuente su conversión en equipamiento, bibliotecas, casas de cultura, restaurantes, etc. son las nuevas funciones a las que da cobertura. Un claro ejemplo de este fenómeno son las masías del barrio de Horta en Barcelona.

5. Transformación de los núcleos históricos de pueblos y ciudades

Degradación de los centros históricos de ciudades medianas y grandes:

Hasta la década de los ochenta los centros históricos de las ciudades medianas y grandes han visto como se han ido deteriorando llegando en algunos casos al abandono. La arquitectura de estos centros se ha visto afectada por la marcha de sus residentes a nuevos barrios transformándose en algunos casos en centro de servicios, o en otros, entrando en un fuerte proceso de degradación. Actualmente existen programas de rehabilitación de estos centros históricos.

En los núcleos más pequeños la problemática radica en el proceso de sustitución. La casa urbana tradicional en algunos momentos por su falta de singularidad ha sido poco valorada, esta circunstancia ha dado lugar a que proliferen las sustituciones, la adicción de pisos, la transformación de la planta baja en local comercial. Además de las alteraciones puntuales en las aberturas de fachada, cerramientos, etc.

2.2 ¿Considera que en su espacio mediterráneo es posible identificar uno o más núcleos que se han beneficiado de operaciones programadas de rehabilitación que pueden considerarse acabadas o en fase avanzada?

Sí. Las operaciones programadas de rehabilitación en núcleos históricos, que lleva a cabo la Generalitat de Catalunya desde 1982, se centran en la intervención en el espacio público. En las dos últimas décadas se han rehabilitado espacios urbanos representativos con lo cual se pretende revitalizar los centros históricos y activar la iniciativa privada con el objeto de evitar su degradación.

Dos ejemplos son las intervenciones en el casco histórico de Balaguer de 1983 y en la parte alta de Tarragona, actualmente en proceso, son ejemplos de este tipo de operaciones. En el primer caso se urbanizaron la calle del pintor Borràs, la plaza de Sant Salvador y la plaza del Jutge, espacios significativos del núcleo antiguo de la ciudad. La intervención en la Part Alta de la ciudad de Tarragona por su extensión y simbolismo histórico y patrimonial es mucho más ambiciosa, aunque responde al mismo criterio de intervenir en un espacio público para conseguir la revitalización de parte de un centro histórico. En la parte vieja de Tarragona la estructura de la ciudad monumental romana ha sobrevivido a través de los tiempos como base fundamental generadora del tejido urbano. La intervención intensifica esta estructura y esta herencia histórica a través de los pavimentos que resaltan aquellos aspectos que han perdurado de la ciudad antigua. Esta intervención ha desencadenado un proceso de rehabilitación de edificios y viviendas por iniciativa privada.



Girona (Gironès)
Fachadas que dan al río Onyar
después de la rehabilitación



Girona (Gironès)
Vista de conjunto de las fachadas que dan al río Onyar

Por lo que se refiere a un programa de intervención directa en los inmuebles, en 1986 se llevó a cabo la rehabilitación de las viviendas del Río Onyar. Este proyecto consistió en la rehabilitación de ochenta edificios situados en el margen derecho del río que atraviesa la ciudad de Girona. Los edificios, asentados originariamente sobre la muralla medieval de la ciudad, fueron creciendo en altura e incorporando voladizos que dieron como resultado una fachada de composición diversa. En períodos más próximos, el conjunto se fue degradando considerablemente a causa de las nuevas intervenciones. El proyecto se centró en la intervención sobre las cubiertas, la restauración total de las fachadas que daban al río y la mejora de los servicios higiénicos. Actualmente este conjunto revaloriza sustancialmente el entorno y constituye una de las vistas tradicionales de la ciudad.

Las intervenciones en núcleos urbanos antiguos no se han limitado a las ciudades de mayor peso tanto demográfico como representativo, distribuyéndose por el territorio catalán uniformemente y haciéndolo también dentro de cada ámbito comarcal. Encontramos, pues, actuaciones en sectores urbanos tanto en capitales comarcales como en los restantes municipios, difiriendo la importancia de su volumen según la extensión del tejido urbano histórico. Ejemplos del primer caso, capitales comarcales, son, aparte de la intervención ya mencionada en Balaguer, el de Montblanc, en La Conca de Barberà, con la urbanización de las calles del Mur, de Pere III y de Alfons I, y el de Tortosa, en el Baix Ebre, con la urbanización de la Ronda del Castell, estrecha franja comprendida entre las murallas i el tejido histórico de la ciudad. Ejemplos de actuaciones sectoriales en municipios de menor tamaño son los casos de

Santpedor y Artés, en la comarca del Bages, Sant Pau, en La Garrotxa y Prades, en el Baix Camp. Cabe añadir a estas actuaciones otras de más puntuales especialmente en plazas i calles de destacada significación local en centros históricos como en Vic, en la comarca de Osona, Calaf, en l'Anoia, Castellar de n'Hug, en El Berguedà, Oix, en La Garrotxa, etc.



Berga (Berguedà)
Plaça de Sant Pere

Las administraciones locales también han llevado a cabo operaciones programadas de rehabilitación, uno de los casos más emblemáticos es la llevada a cabo por el Ayuntamiento de Barcelona conjuntamente en colaboración con la Generalitat de Catalunya y la Diputació de Barcelona. Desde 1983 a partir de los planes especiales de reforma interior (PERI) se puso en marcha un proyecto ambicioso cuyo objetivo era la revitalización de Ciutat Vella, muy degradada en aquel momento, y de los centros históricos de los otrora municipios independientes de Barcelona. Actualmente los programas de rehabilitación han permitido la revalorización de plazas y centros emblemáticos en Gràcia, Sant Andreu, Sants, etc. Creando unos referentes de ciudad mucho más cercanos y vivos. Por otra parte, Ciutat Vella ha visto como se regeneraba buena parte de su espacio público, reactivaba su actividad comercial y cultural abriéndose al resto de la ciudad a partir de la creación de equipamientos. En este caso, la rehabilitación de los edificios ha sido muy tutelada por las administraciones, debido a la complejidad del tejido social.

2.3 ¿Existe en su espacio mediterráneo un marco jurídico específico sobre la protección de la arquitectura tradicional?

SI. La Generalitat de Catalunya tiene competencia exclusiva en la protección, la conservación, el crecimiento, la investigación y la difusión del conocimiento del patrimonio cultural catalán. El marco jurídico específico es la *Llei, 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català*. (Anexo 1).

Esta ley establece dos niveles de bienes, los bienes catalogados de interés nacional (BCIN) y los bienes catalogados de interés local. En el primer caso la declaración como tal compete al Departamento de Cultura de la Generalitat y en el segundo a los ayuntamientos o a los consejos comarcales en caso de poblaciones con una población menor a cinco mil habitantes. De manera genérica se puede decir que en Catalunya está asegurada la protección de la arquitectura tradicional sobresaliente, pero pueden surgir dificultades a la hora de proteger la arquitectura tradicional más común que no tiene un gran valor singular en sí misma, sin embargo permite dar unidad a un núcleo urbano, o a mantener el carácter de un entorno rural. Tal vez sea muy difícil resolver esta problemática solamente desde la normativa, solo a partir de una educación en este ámbito es posible preservar a la larga este patrimonio.

Cuando un núcleo o un edificio son catalogados ya sea de interés nacional o de interés local existe un marco jurídico que otorga toda una serie de instrumentos que permiten su protección y conservación, a pesar de la diversidad de criterios que pueden llegar a darse entre las diferentes administraciones locales. Pero hay que tener en cuenta que el patrimonio arquitectónico es mucho más amplio, que buena parte de la arquitectura tradicional no está catalogada por lo que es absolutamente vulnerable.

PROYECTO CORPUS

**LA CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL
EN EL ESPACIO MEDITERRANEO**

**SECCIÓN: ARQUITECTURA TRADICIONAL
CATALUNYA**

CUESTIONARIOS 2/3

GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLITICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DEPARTAMENT DE CULTURA

I. LAS HUELLAS DE LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN

Tipología. **CASA PIRENAICA.**

1. **¿Cuáles son los materiales y las técnicas de construcción más característicos de esta tipología que ya no se utilizan?**
 - a- en las intervenciones en la arquitectura tradicional.
 - b- en las nuevas construcciones.
- ¿Cuáles son las razones?**
- Estos materiales, ¿son todavía producidos o fabricados?**
- ¿Están presentes en los circuitos comerciales?**

Muros:

El sistema constructivo tradicional, la mampostería de pizarra, hecha con piedras irregulares ya no se utiliza ni en intervenciones en la arquitectura tradicional ni en construcciones de nueva planta. Es una técnica costosa, que presenta problemas de estanqueidad y de acabado, lo que la hace poco atractiva para su utilización, además de la falta de mano de obra especializada. Lo que sí nos encontramos es la utilización de aplacados de piedra que imitan la apariencia de la mampostería aunque suele ser con piedras más regulares que las utilizadas en la arquitectura tradicional. Cuando las paredes de una casa tradicional se mantienen en buen estado entonces si que de forma puntual se puede hacer una intervención siguiendo la técnica tradicional.

Forjados:

Como explicaremos en las respuestas sucesivas si que en estas zonas de montaña se siguen utilizando los forjados de madera.

Cubiertas:

De un tiempo a esta parte con la desaparición de las canteras de donde se extraía la losa pizarrosa, la última se encontraba en Llavorsí, este material de recubrimiento de la cubierta ha ido desapareciendo poco a poco, solo se conserva el reutilizado aunque supone unas mermas del 50%. Actualmente se utiliza de manera muy generalizada la pizarra de importación, más negra, regular y delgada.

Entramados de fachada:

Los tabiques entramados de madera y barro, a veces cerrando un voladizo en fachada, han desaparecido completamente. Esta solución era constructivamente muy precaria y hoy rehacerla supondría un coste que no compensa por los resultados técnicos.

2. Idem, para los materiales y técnicas poco utilizados (en desuso)

La madera es un material que tiene en la actualidad mucha aceptación y que se considera de prestigio. Este material, como explicaremos en el punto siguiente, se utiliza mucho en aquellas partes visibles, y menos en los elementos constructivos que no van vistos necesariamente. Este es el caso de la estructura de la cubierta, más que poco utilizado por estar en desuso, no se hace siempre de madera por su elevado coste. Son frecuentes las cubiertas con estructura de hormigón armado que se revisten de madera en su interior y que en los aleros se empotra una cabeza de viga de madera para mantener la apariencia exterior de las construcciones tradicionales. Esta situación también se da en los forjados, el forjado tradicional de vigas de madera y entarimado nos lo encontramos en intervenciones y también en obra nueva, aunque es poco frecuente por su coste. Son habituales las soluciones que combinan hormigón armado y un revestimiento de madera.

3. Idem, para los materiales y técnicas que siguen utilizándose (vivos)

Como ya mencionábamos anteriormente la madera está muy prestigiada y se asocia con la idea de casa de alta montaña. Tanto en las rehabilitaciones como en las obras de nueva planta se utiliza mucho en ventanas, postigos y puertas. También como solución de balcones y voladizos, además de aleros y dinteles, llegando en algunos núcleos como Boí, Taüll, Erill la

Vall, donde la presencia de segunda residencia es muy importante, a un cierto abuso de este material en las rehabilitaciones.

**4. ¿Cuáles son los nuevos materiales y técnicas introducidos y utilizados que más significativamente perturban esta tipología?
¿Cuáles son las razones de su utilización?**

Es preciso, en primer lugar, establecer los dos tipos de intervención que se dan en la que denominamos casa pirenaica:

- a. Intervención funcional. La finalidad es adaptar la casa a nuevas exigencias de confort, en este caso se dan soluciones puntuales. Son intervenciones progresivas en función de las necesidades y/o la problemática que plantea la casa. Los materiales y soluciones que se utilizan que perturban la tipología son el hormigón armado ya sea en cubiertas, forjados, voladizos o balcones, ya que es un material muy accesible tecnológicamente y comparativamente económico. También son habituales los revestimientos de fachada con mortero de cemento portland visto, diversidad de cerramientos (ventanas de PVC, puertas de garaje metálicas, etc.) y disparidad de aberturas.
- b. Intervención integral. Estas intervenciones se hacen a partir de unos cánones estandarizados de casa de alta montaña. En estos casos los materiales y soluciones que más perturban son las cubiertas excesivamente inclinadas revestidas de pizarra de importación de forma regular, muy delgada (4mm) y muy oscura que otorga una apariencia muy contrastada con la casa tradicional. También la utilización de madera blanca barnizada deforma la percepción de la casa.

**5. ¿Cuál es el nuevo material introducido que más se utiliza?
¿Cuáles son las razones de su éxito?**

El sistema constructivo más extendido en Cataluña al margen de diferencias geográficas es el hormigón armado, concebido sobretodo como una tecnología de obra nueva. Es la técnica más accesible para la pequeña y mediana empresa, en las que recaen la mayoría de las intervenciones de rehabilitación, y por consiguiente la más económica. Esta técnica a medida que ha ido avanzando la rehabilitación y la intervención en la construcción tradicional se ha ido adaptando a las nuevas exigencias tecnológicas. Las rehabilitaciones que hemos denominado funcionales utilizan el hormigón armado de forma manifiesta, ya que se entiende desde unos parámetros estrictamente prácticos. Las rehabilitaciones que hemos denominado integrales también hacen uso de esta técnica aunque revestido u ocultado.

Por lo que se refiere a paredes, la técnica más extendida es la obra de fábrica de cerámica gero, tohana o termoarcilla. Las razones son económicas y de rapidez, aunque también interviene el factor que en las obras de poca envergadura se busca una técnica estandarizada.

6. Cuáles son las modificaciones más importantes que afectan esta tipología por lo que se refiere a:
su volumen
sus fachadas y elementos de cerramiento
su estructura
su organización espacial

En las casas que han mantenido su uso las modificaciones más importantes afectan a las aberturas de fachada y a la distribución interior. La necesidad de asoleamiento hace habitual que se modifiquen los huecos de ventana o que aparezcan otros nuevos. Cuando la casa se ha dividido en dos propiedades aparece una segunda puerta de acceso, en los casos que es posible por la accesibilidad de la casa en coche, se convierte la planta baja en garaje. En algunos casos se han rehecho la cubierta y se ha aumentado la altura de ésta para hacer las golfas habitables.

En algunas intervenciones integrales aparece una modificación importante del volumen que consiste en cambiar de dirección la cumbrera, haciéndola perpendicular a la calle para ganar fachada y aprovechar mejor el espacio bajo cubierta.

Por lo que se refiere a los cambios de organización interior, al cambiar la economía familiar el espacio dedicado a los animales de la planta baja se ha transformado en zona de recepción o de estar.

7. **Cite los elementos de la casa que bajo el efecto de los procesos de transformación son con mayor frecuencia derruidos / substituidos (es decir, ni conservados, ni reutilizados).**

¿Por qué razones cree que esto es así?

Los cerramientos se substituyen de forma sistemática para adecuarlos a los nuevos huecos de fachada que permiten mayor luminosidad.

8. **¿Cuáles son los espacios de la casa en ser los primeros afectados a nuevos usos y aquellos que no se utilizan?**

¿Cuáles son las razones de estos cambios?

Como ya apuntábamos en respuestas precedentes los espacios que no se conservan son los que estaban destinados a ganado, ya sea en la planta baja de la misma casa o en los establos adyacentes. En zonas donde es muy frecuente la segunda residencia muchos de estos establos exteriores se han transformado en vivienda o en estudio. Las cocinas originales se han ido transformando aunque se suele dejar la chimenea.

9. **Ponga una nota de 0 (pésimo / insignificante) a 10 (excelente / muy importante) a los aspectos siguientes de la presente tipología:**

Capacidad para ser vendida o alquilada en el mercado inmobiliario.	6/7
Capacidad para adaptarse a las exigencias familiares y sociales actuales	6/7
Capacidad para adaptarse a las exigencias de confort actual	6
Dificultad técnica para rehabilitarla	4/5
Dificultad administrativa para rehabilitarla.	4
Dificultad presupuestaria (coste muy elevado) para rehabilitarla . . .	6/7

Añada un comentario si desea resaltar algún aspecto significativo o aportar información que clarifique la comprensión de los hechos.

Cada uno de los epígrafes del cuadro precedente lo hemos identificado con una letra para poder añadir algunos comentarios.

- Depende de la accesibilidad del núcleo, de la proximidad de pistas de esquí y del estado de conservación de la casa.
- Sí desde el punto de vista de segunda residencia, sin embargo se adaptan peor a las exigencias de una residencia habitual ya que pueden estar muy alejadas de los servicios sanitarios, colegios, comerciales, etc.
- Está en función del presupuesto, precisa de calefacción, baño y cocina.
- Depende de la accesibilidad de su ubicación, del nivel de intervención y del estado de conservación. Si se quieren rehabilitar algunos elementos con técnicas tradicionales mucho más complejo.
- Depende del grado de protección que afecte a los núcleos, si un núcleo está declarado bien de interés nacional o local se deben atender unas directrices administrativas que pueden complicar los trámites habituales.
- Sobretudo depende del precio de compra. El coste de una rehabilitación a partir de unos cánones estandarizados es asumible si el precio de la casa que se debe rehabilitar no es muy alto.

10. Identifique y ponga una nota de 0 (“no representa una barrera”) a 10 (“representa una barrera muy importante”), las barreras que impiden o provocan que el usuario no decida rehabilitar esta casa. (Puede incluir otras barreras además de las propuestas).

Dificultades administrativas	4
Dificultades técnicas importantes	4/5
Degradación irreversible del edificio	5
Catalogación / protección del edificio	5
Coste elevado de la rehabilitación	6
Ausencia de ayudas económicas / subvenciones	5
Coste elevado del proyecto i de las autorizaciones	5
Condición inmobiliaria del edificio / alquiler	7
Inflación inmobiliaria	6
Degradación social (delincuencia,...)	0
Degradación ambiental (ausencia de infraestructuras mínimas, polución,...)	2
Deseo de cambio a una construcción moderna	3
Falta de sensibilización / valoración por parte del usuario	2
No se considera necesario (por parte del usuario)	3

Otras barreras (cítelas, explíquelas)

En núcleos valorados no importa la degradación irreversible del edificio ya que se rehabilita como si fuera construcción nueva manteniendo su aspecto original, incluso puede llegar a facilitar los trabajos.

La catalogación no es un obstáculo en esta tipología ya que quien compra una casa en estos núcleos ya conoce que para la rehabilitación vienen impuestas determinadas soluciones.

La fuerte inflación en algunos núcleos no es un obstáculo ya que implica una selección del posible comprador, este deberá ser más pudiente, se relaciona la posesión de la casa con un cierto prestigio social.

La degradación ambiental en esta tipología solo se entiende por la carencia de servicios.



Boí (Alta Ribagorça)
Los cambios en los huecos de fachada son las modificaciones más habituales

Taüll (Alta Ribagorça)



Boí (Alta Ribagorça)
Además del cambio en las aberturas, son habituales las modificaciones debidas a revestimientos de cemento portland, además de la colocación de antenas, cables, etc





Boí (Alta Ribagorça)
Substitución de voladizos de madera por otros de hormigón armado y de vigas metálicas



Algunas rehabilitaciones hacen un uso excesivo de la madera de pino en fachada, creando fuertes contrastes



Boí (Alta Ribagorça)



Boí (Alta Ribagorça)
La pizarra de forma geométrica regular y más oscura altera notablemente el aspecto de la casa. También se puede apreciar la diversidad de la mampostería tradicional respecto a la utilizada en rehabilitaciones

1. ¿Cuáles son los materiales y las técnicas de construcción más característicos de esta tipología que ya no se utilizan?

a- en las intervenciones en la arquitectura tradicional.

b- en las nuevas construcciones.

¿Cuáles son las razones?

Estos materiales, ¿son todavía producidos o fabricados?

¿Están presentes en los circuitos comerciales?

Muros:

La tapia y el adobe que eran una técnica bastante utilizada para la construcción de los muros, no se utilizan ni en las obras de rehabilitación, ni en las nuevas construcciones. Son técnicas y materiales que tienen poca capacidad de resistencia y además culturalmente siempre han sido poco valorados, se daban en medios modestos. Si se realizasen actualmente su coste económico y técnico serían elevados, muy similar a los de la piedra, mucho más apreciada culturalmente.

Forjados:

La bóveda se ha perdido totalmente como obra nueva. En el caso que exista en alguna masía en rehabilitación, siempre se restaura.

Cubiertas:

Las cubiertas con viguetas de madera y latas sobre las que se disponían las tejas ya no se utilizan, solo en casos muy excepcionales que se haya conservado la existente, se restaura. Esto se da en pocos casos ya que la buhardilla suele convertirse, después de la rehabilitación en un espacio habitable, por lo que se prefieren técnicas que permitan un mayor confort.

Cuando existen cerchas en buen estado se restauran o se sustituye una, casos excepcionales

2. Idem, para los materiales y técnicas poco utilizados (en desuso)

Muros:

Los muros de piedra, aún siendo muy apreciados, se utilizan poco por su elevado coste. En el caso que se quiera una apariencia de piedra se utiliza como aplacado. Es frecuente que en ampliaciones las paredes se construyan con obra de fábrica y se revistan de piedra. Por otra parte, el oficio de cantero ha ido en retroceso, por lo que además del coste propio del material y la técnica, hay muchas dificultades para encontrar profesionales. Los muros de ladrillo macizo también son poco frecuentes, por su elevado coste, solo siguen utilizándose para soluciones puntuales de enmarcamientos, cantoneras.

Forjados:

Los forjados de viguetas y tablados de madera se utilizan muy poco, solo alrededor de un 5% de las rehabilitaciones rehacen los forjados con esta técnica. La causa de su poco uso es el coste, las limitaciones técnicas y la poca cultura de mantenimiento. En las obras nuevas, exceptuando casos muy singulares, no se utilizan.

Cubiertas:

Las cubiertas con viguetas de madera y solera cerámica, sobre la que se disponen las tejas. Estos casos solo se dan alrededor de un 10%.

3. Idem, para los materiales y técnicas que siguen utilizándose (vivos)

Muros:

No se sigue utilizando de manera habitual ninguna de las técnicas ni materiales tradicionales. En el caso de las masías, las rehabilitaciones no tocan prácticamente las paredes estructurales, por lo que se suele mantener el elemento original.

Forjados:

Actualmente cuando en una rehabilitación se hace un forjado nuevo normalmente es de viguetas y bovedillas de hormigón, por lo que no siguen ninguna de las técnicas tradicionales, sólo, como apuntábamos anteriormente, en casos muy excepcionales.

Cubiertas:

Las soluciones de cubiertas más extendidas son las de viguetas de hormigón, la técnica es la misma de los forjados, solo varía su disposición inclinada. En estos momentos se está utilizando para los aleros una solución tradicional aunque estructuralmente falseada. Es muy frecuente que una cubierta hecha de viguetas de hormigón, su alero aparezca exteriormente con viguetas de madera. El alero de madera se fija a la estructura de hormigón de la cubierta

4. ¿Cuáles son los nuevos materiales y técnicas introducidos y utilizados que más significativamente perturban esta tipología?

¿Cuáles son las razones de su utilización?

La masía en estos momentos está muy prestigiada socialmente por lo que las rehabilitaciones no son indiscriminadas. Encontramos diferentes perturbaciones según la manera de rehabilitar:

- a- El propietario que dispone de medios. En este caso recurre a la piedra y a la madera, materiales culturalmente muy aceptados. Este exceso de celo puede llevar a perturbar el aspecto de la fachada ya que se prescinde de revocos y estucos, por una falsa búsqueda de autenticidad, de rusticidad.
- b- El propietario que realiza una rehabilitación por necesidad. Ésta se concreta generalmente en la cubierta y fachada para evitar humedades y en la renovación de cocinas y baños. En estos casos son frecuentes los revocos con cemento portland y la sustitución de cubiertas de madera por otras de hormigón, los aleros también son de hormigón.

5. ¿Cuál es el nuevo material introducido que más se utiliza?

¿Cuáles son las razones de su éxito?

Estructuralmente el material más utilizado es el hormigón para forjados y cubiertas y la obra de fábrica de cerámica de gero, tohana o termoarcilla, para las paredes. Las razones son económicas y de rapidez, aunque aquí interviene otro factor que es el propio constructor. En los ambientes rurales a la hora de realizar una rehabilitación los propietarios se dirigen al interlocutor más próximo o de confianza, éste es en muchos casos el propio constructor, aconseja a partir de la tecnología de que dispone. También los técnicos están condicionados por la tecnología de las pequeñas constructoras.

6. Cuáles son las modificaciones más importantes que afectan esta tipología por lo que se refiere a:

**su volumen
sus fachadas y elementos de cerramiento
su estructura
su organización espacial**

- a. Estructuralmente se han hecho pocas modificaciones en las masías, se mantiene la estructura de paredes de carga por crujías, solo en algunos casos en las buhardillas se han substituido las paredes por pilares para obtener un espacio más diáfano.
- b. Son frecuentes las substituciones de cubiertas, en este caso se suele aumentar el volumen de la casa ya que para hacer habitable el espacio de la buhardilla se elevan las paredes de la última planta.
- c. Hasta hace unos diez, quince años algunos propietarios (en ningún modo de forma generalizada) sobretodo gente que había vivido siempre en la casa y quería mejorar su confort, optaban por construir una nueva casa delante o al lado de la masía existente, deviniendo ésta como un lugar de almacenamiento, trastero, etc. Esta solución, a veces sin ningún tipo de prejuicio, provocaba un cierto desorden del entorno. Esta solución hoy no se da, se opta de forma generalizada por la rehabilitación de la propia masía, aunque es evidente que persisten los casos anteriores.
- d. Son frecuentes las transformaciones de la masía en más de una vivienda. Se opta por dos soluciones: elevar la cubierta y convertir la buhardilla en una segunda vivienda; partir la casa en dos desde la planta baja a la buhardilla alterando su organización espacial, conservando la misma estructura de crujías.

- e. Otra solución que altera el volumen y también la fachada es el acristalamiento de las galerías.
- f. En algunas masías se han arrancado los revestimientos superficiales, se produce por la falsa creencia que la arquitectura tradicional no se revestía, búsqueda de una pseudo-autenticidad.
- g. Los cerramientos de las fachadas se han seguido haciendo de madera. Las modificaciones o alteraciones las encontramos más en anexos, zona de lavaderos, normalmente soluciones de autoconstrucción, donde aparecen cerramientos de aluminio, pvc, cubiertas de uralita, etc.

7. Cite los elementos de la casa que bajo el efecto de los procesos de transformación son con mayor frecuencia derruidos / substituidos (es decir, ni conservados, ni reutilizados).

¿Por qué razones cree que esto es así?

- a. Como ya apuntábamos en el primer cuestionario, el barri (espacio cercado que incluía la propia masía, la era y algunas construcciones anexas) va desapareciendo sistemáticamente. En estos momentos priman las vistas, el asoleamiento, y este espacio se ve como un impedimento.
- b. La comuna ha desaparecido completamente. Se ha convertido en un espacio obsoleto por cuestiones higiénicas y ha sido substituido sistemáticamente por baños de nueva construcción.

8. ¿Cuáles son los espacios de la casa en ser los primeros afectados a nuevos usos y aquellos que no se utilizan?

¿Cuáles son las razones de estos cambios?

- a. Las cuadras que solían ocupar la planta baja de la masía también han ido desapareciendo, este espacio se suele transformar en un segundo comedor y cocina para celebraciones familiares o eventos, como la matanza del cerdo. También en algunos casos se han transformado en aparcamiento. Los animales pasan a acomodarse en naves adecuadas para un nuevo sistema de explotación agrícola y ganadera.
- b. Las buhardillas, antiguos secaderos y almacenes de alimentos y grano, se van transformando en estudios, o en una nueva vivienda o espacio habitable. Transformación de establos y construcciones auxiliares en garajes (solución muy generalizada) en viviendas (normalmente segunda residencia en zonas como el Baix y Alt Empordà) o en alojamientos rurales. Como explicaremos más adelante en el epígrafe de ayudas, la administración autonómica ha propiciado a través de incentivos económicos el establecimiento de alojamientos turísticos en las casas rurales de las comarcas menos industrializadas y más alejadas de las grandes urbes, y que mantenían su actividad agrícola

9. Ponga una nota de 0 (pésimo / insignificante) a 10 (excelente / muy importante) a los aspectos siguientes de la presente tipología:

Capacidad para ser vendida o alquilada en el mercado inmobiliario.	10
Capacidad para adaptarse a las exigencias familiares y sociales actuales	5
Capacidad para adaptarse a las exigencias de confort actual	5
Dificultad técnica para rehabilitarla	2/3
Dificultad administrativa para rehabilitarla.	2
Dificultad presupuestaria (coste muy elevado) para rehabilitarla . . .	7/8

Añada un comentario si desea resaltar algún aspecto significativo o aportar información que clarifique la comprensión de los hechos.

Cada uno de los epígrafes del cuadro precedente lo hemos identificado con una letra para poder añadir algunos comentarios.

- a. En estos momentos hay una gran demanda de masías para segunda residencia, cuando alguna se pone a la venta se vende rápidamente.
- b. La masía responde a un modelo familiar extensivo y a una explotación agrícola y ganadera muy poco mecanizada, por lo que no responde a las exigencias actuales de una familia media. Pero hay que tener en cuenta que quien rehabilita la casa es el propio payes que ha vivido en ésta toda la vida, por lo que es su *modus vivendi*, o un nuevo propietario de clase media alta que busca unas condiciones que no responden al estandar familiar.
- c. La capacidad de adaptarse a las exigencias de confort actual es una cuestión presupuestaria. Técnicamente no tiene dificultades importantes, el problema radica en que las masías suelen ser muy grandes y calefactar, aislar termicamente o poner agua corriente, supone inversiones considerables. En los casos más modestos se hacen baños, se rehabilita parcialmente la cocina y se instala calefacción en algunas estancias de la casa.
- d. La dificultad administrativa es mínima desde la perspectiva de la administración, se ponen pocas trabas desde las administraciones a una rehabilitación si esta se hace dentro de las coordenadas permitidas. Las masías que están inventariadas al menos por la administración municipal, supone la obligatoriedad de autorización y la necesidad de un técnico para la rehabilitación, en estos casos desde la perspectiva del payes que ha vivido siempre en la masía este trámite se interpreta como una dificultad administrativa y un coste añadido.
- e. Como apuntábamos anteriormente el coste de la rehabilitación por metro cuadrado es elevado, la rehabilitación significa una inversión considerable.

10. Identifique y ponga una nota de 0 (“no representa una barrera”) a 10 (“representa una barrera muy importante”), las barreras que impiden o provocan que el usuario no decida rehabilitar esta casa. (Puede incluir otras barreras además de las propuestas).

Dificultades administrativas	3
Dificultades técnicas importantes	4
Degradación irreversible del edificio	10
Catalogación / protección del edificio	4
Coste elevado de la rehabilitación	9
Ausencia de ayudas económicas / subvenciones	8
Coste elevado del proyecto i de las autorizaciones	5
Condición inmobiliaria del edificio / alquiler	
Inflación inmobiliaria	
Degradación social (delincuencia,...)	0
Degradación ambiental (ausencia de infraestructuras mínimas, polución,...)	1
Deseo de cambio a una construcción moderna	2

Falta de sensibilización / valoración por parte del usuario	2
No se considera necesario (por parte del usuario)	1-2

Otras barreras (cítelas, explíquelas)

- A pesar de lo comentado en el cuadro anterior, normalmente hay pocas masías catalogadas. Y aunque hemos constatado que la catalogación o protección de un edificio supone para su propietario, o así lo interpreta, un obstáculo para su rehabilitación, no es un problema generalizado.
- Las ayudas económicas son reducidas en comparación con el coste de la rehabilitación, o los préstamos a bajo interés no cubren todo el presupuesto.
- Para minimizar el coste del proyecto y las autorizaciones, son frecuentes las solicitudes de obras menores para intervenciones de rehabilitación de envergadura.
- Algunas masías están alejadas o tienen dificultad de acceso, pero las rehabilitaciones que se hacen en éstas son normalmente para transformarlas en segunda residencia, por lo que su aislamiento se valora.
- Algunas masías, sobretudo las regentadas por masovers, se cierran o se venden porque al jubilarse prefieren las comodidades y accesibilidad de un núcleo urbano



Imágenes de una masía en la comarca de Osona antes y después de la rehabilitación

Masia El Monner.
Santa Maria del Corcó (Osona)
La estructura de la masía no se modifica, pero las alteraciones más importantes son a partir de anexos de cuerpos auxiliares o cerramientos de galerías.



1. ¿Cuáles son los materiales y las técnicas de construcción más característicos de esta tipología que ya no se utilizan?

a- en las intervenciones en la arquitectura tradicional.

b- en las nuevas construcciones.

¿Cuáles son las razones?

Estos materiales, ¿son todavía producidos o fabricados?

¿Están presentes en los circuitos comerciales?

2. Idem, para los materiales y técnicas poco utilizados (en desuso)

Las técnicas constructivas y los materiales utilizados en la mayoría de las casas vilatanes son prácticamente los mismos, solamente nos encontraremos con algunas diferencias puntuales debido a su localización y/o emplazamiento. Las técnicas más generalizadas son mampostería en las paredes de carga (aunque en algunas zonas nos encontraremos con tapia y con paredes de sillarejo), vigas de madera y enlosado cerámico, cubiertas de vigas sobre las que se apoyan latas y cabrios con teja árabe. Estas técnicas están todas en desuso, porque la relación coste-rendimiento, tanto desde el punto de vista económico como de tiempo y espacio, es muy desfavorable, solamente en alguna rehabilitación cuidada se puede dar que se restituyan parcialmente los elementos constructivos a partir de estas técnicas. Por esta razón hemos agrupado la primera y segunda pregunta en una sola respuesta. La cultura constructiva ya sea de los técnicos como de los constructores, y la propia normativa, se centran en las técnicas habituales de la construcción de nueva planta, por lo que se requiere un esfuerzo añadido para acudir a las técnicas tradicionales.

3. Idem, para los materiales y técnicas que siguen utilizándose (vivos)

Como ya apuntábamos en la respuesta anterior la cultura constructiva gira alrededor de las técnicas constructivas actuales para los edificios de nueva planta. Esta tipología presenta unas técnicas que ya en su momento correspondían a una construcción modesta, mantenerlas en la actualidad no es rentable y solamente aparecen en actuaciones puntuales

4. ¿Cuáles son los nuevos materiales y técnicas introducidos y utilizados que más significativamente perturban esta tipología?

¿Cuáles son las razones de su utilización?

Es preciso, en primer lugar, establecer los diferentes niveles de intervención para poder responder a esta pregunta y a las sucesivas:

- a. La desaparición de la casa, substituida por una obra nueva.
- b. Vaciado manteniendo la fachada.
- c. Adición de pisos.
- d. Intervención puntual para la mejora del confort.
- e. Rehabilitación

En los tres primeros casos la intervención es tan radical que no depende tanto de los materiales si no del planteamiento a que se ha llegado. En una intervención puntual los materiales y técnicas que más perturban esta tipología en fachada son el hormigón armado y el acero para abrir o agrandar los huecos de fachada, los cerramientos de aluminio o pvc, los bajantes de pvc, revocos de mortero de cemento portland, puertas de acceso de aluminio o de madera y paramentos acristalados, persianas enrollables, etc. Cubierta de fibrocemento en cobertizos o lavaderos. Todos ellos son materiales económicos de fácil acceso, requieren poco mantenimiento.

Si se modifican interiores para la creación de baños y aseos o cocinas, estas obras se hacen con las técnicas y materiales estandarizados en la construcción actual, las divisiones, pavimentos alteran el espacio interior y su percepción.

El nivel que hemos denominado propiamente rehabilitación nos podemos encontrar con una eliminación sistemática de revocos. La posible alteración depende más del criterio de intervención que de una técnica o material concreto.

También es frecuente la sustitución de la cubierta para ganar altura en la buhardilla y aumentar el confort de este espacio, en estos casos el hormigón armado es el material más generalizado. Los huecos de fachada de las engolfas se cierran a partir de muy diversas soluciones, desde grandes cristalerías, hasta ventanas que mantienen los huecos originales

**5. ¿Cuál es el nuevo material introducido que más se utiliza?
¿Cuáles son las razones de su éxito?**

Estructuralmente el material más utilizado es el hormigón para forjados y cubiertas, y la obra de fábrica de cerámica de gero, tohana o termoarcilla, para las paredes. Las razones son económicas y de rapidez, aunque aquí interviene otro factor que es el propio constructor. En los ambientes rurales a la hora de realizar una rehabilitación los propietarios se dirigen al interlocutor más próximo o de confianza, éste es en muchos casos el propio constructor que aconseja a partir de la tecnología de que dispone. También los técnicos están condicionados por la tecnología de las pequeñas constructoras.

6. Cuáles son las modificaciones más importantes que afectan esta tipología por lo que se refiere a:

- su volumen**
- sus fachadas y elementos de cerramiento**
- su estructura**
- su organización espacial**

Las casas *vilatanes* estaban ligadas a una economía agrícola y/o ganadera por lo que estaban organizadas para dar respuesta a las necesidades que este tipo de vida plantea, la planta baja se destinaba a establo y la planta de engolfas a secadero, granero y también a lugar donde se criaban conejos y gallinas para el consumo propio. En el momento que cambia la economía familiar estas dos estancias pierden sentido, la planta baja se transforma en vestíbulo y la buhardilla deviene trastero o, en los casos que se quiere aprovechar este espacio se transforma en estudio por lo que las aberturas existentes se deben cerrar ya sea a partir de los huecos existentes o se transforman para poderse adaptar a una solución estándar.

Los núcleos que están más alejados de los centros de deporte de invierno o de una ruta turística, son pueblos que han perdido población, la transformación más importante es que se han cerrado algunas casas y se están deteriorando. Las casas que siguen habitadas mantienen más o menos las características iniciales y han sido objeto de modificaciones puntuales para mejorar el confort. Los núcleos ligados a centros turísticos tienen una mayor presencia de segunda residencia, los cambios que se producen son los habituales en estos casos, modificaciones en las aberturas de fachada, eliminación de revocos, cambios en la organización interior. Las sustituciones no son tan frecuentes como en otras zonas (litoral, costa) ya que se acude a estos lugares a la búsqueda de un ambiente rural.

7. Cite los elementos de la casa que bajo el efecto de los procesos de transformación son con mayor frecuencia derruidos / substituidos (es decir, ni conservados, ni reutilizados).

¿Por qué razones cree que esto es así?

Se eliminan tabiques para aunar espacios y suprimir habitaciones interiores, la cocina y el comedor en los casos que la planta es de dimensiones reducidas se unifican. Las divisiones de la planta baja para el ganado se suprimen sistemáticamente

8. ¿Cuáles son los espacios de la casa en ser los primeros afectados a nuevos usos y aquellos que no se utilizan?

¿Cuáles son las razones de estos cambios?

A causa del abandono de las actividades económicas tradicionales, el establo, situado en la planta baja, se transforma en vestíbulo, mientras que la buhardilla dedicada a secadero, granero y cría de conejos y gallinas, queda como trastero o se convierte en estudio.

En algunas zonas donde se había dado la producción del vino son frecuentes las bodegas, como el caso de Salàs de Pallars, donde casi todas las casas tenían su bodega propia. Estos espacios han quedado algunas veces inutilizados, sin embargo algunas rehabilitaciones las adecantan y se les da el mismo uso ya que es un espacio que difícilmente puede tener otro uso.

9. Ponga una nota de 0 (pésimo / insignificante) a 10 (excelente / muy importante) a los aspectos siguientes de la presente tipología:

Capacidad para ser vendida o alquilada en el mercado inmobiliario.	5
Capacidad para adaptarse a las exigencias familiares y sociales actuales	6
Capacidad para adaptarse a las exigencias de confort actual	6
Dificultad técnica para rehabilitarla	5
Dificultad administrativa para rehabilitarla.	2
Dificultad presupuestaria (coste muy elevado) para rehabilitarla . . .	7

Añada un comentario si desea resaltar algún aspecto significativo o aportar información que clarifique la comprensión de los hechos.

Cada uno de los epígrafes del cuadro precedente lo hemos identificado con una letra para poder añadir algunos comentarios.

- Las casas que están en el mercado inmobiliario de esta zona pocas veces se alquilan ya que no tienen condiciones para ello, se venden para rehabilitarlas.
- Algunos núcleos están lejos de los servicios básicos, como colegios, sanidad, áreas comerciales, etc.
- La mayor dificultad para adaptarse a las exigencias de confort actual es en algunos casos la dificultad de acceso a la casa en coche y la imposibilidad de garaje propio, y en los núcleos que están amurallados, la poca disponibilidad de espacio exterior.
- La rehabilitación siempre se hace bajo cánones de construcción nueva, lo que conlleva problemas o dificultades de adaptación, ejemplo de ello son la pendiente de las escaleras (algunas veces fuera de normativa), los forjados no cumplen los requisitos de sobrecargas. Normalmente la rehabilitación es dura, en el sentido que supone una fuerte modificación de la casa.
- La administración local suele ser bastante permisiva para incentivar la rehabilitación del núcleo histórico, aunque por otra parte normalmente los criterios de las normas subsidiarias se hacen a partir de obra nueva.
- La dificultad técnica encarece la rehabilitación, ésta es cara comparándola con la obra nueva. De ahí que cuando las casas son pequeñas y no tienen espacio exterior se desestime la rehabilitación

10. Identifique y ponga una nota de 0 (“no representa una barrera”) a 10 (“representa una barrera muy importante”), las barreras que impiden o provocan que el usuario no decida rehabilitar esta casa. (Puede incluir otras barreras además de las propuestas).

Dificultades administrativas	1
Dificultades técnicas importantes	5
Degradación irreversible del edificio	10
Catalogación / protección del edificio	3
Coste elevado de la rehabilitación	7

Ausencia de ayudas económicas / subvenciones	5
Coste elevado del proyecto i de las autorizaciones	6
Condición inmobiliaria del edificio / alquiler	5
Inflación inmobiliaria	6
Degradación social (delincuencia,...)	2
Degradación ambiental (ausencia de infraestructuras mínimas, polución,...)	4
Deseo de cambio a una construcción moderna	7
Falta de sensibilización / valoración por parte del usuario	7
No se considera necesario (por parte del usuario)	5

Otras barreras (cítelas, explíquelas)

- Hay pocos núcleos en los que las casas tradicionales están protegidas.
- La degradación ambiental la entendemos desde la perspectiva de falta de infraestructuras.
- En muchos casos la población de un núcleo se traslada a la periferia para mejorar las condiciones de habitabilidad y de asoleamiento.
- De manera muy generalizada la casa vilatana está poco valorada y se substituye en muchos núcleos de manera sistemática



Casa *vilatana* rehabilitada
De forma muy generalizada, las intervenciones de rehabilitación suponen la eliminación sistemática de revocos. El prestigio de la madera conlleva a que su utilización en barandillas y puertas sea a veces indiscriminada

1. **¿Cuáles son los materiales y las técnicas de construcción más característicos de esta tipología que ya no se utilizan?**
 - a- en las intervenciones en la arquitectura tradicional.
 - b- en las nuevas construcciones.**¿Cuáles son las razones?**
Estos materiales, ¿son todavía producidos o fabricados?
¿Están presentes en los circuitos comerciales?

Muros:

Las técnicas más habituales de los núcleos de las comarcas de Girona eran la piedra, en edificios o elementos singulares, y la mampostería. Los muros de sillares han desaparecido, solo se mantiene la técnica en el caso de alguna reposición o sustitución, es una técnica cara y hay poca mano de obra cualificada. Tampoco se utiliza la mampostería, originalmente era una técnica de bajo coste que aprovechaba las piedras irregulares para la construcción, actualmente hay otras técnicas mucho más extendidas y de mayor facilidad de ejecución. Rehacer esta técnica actualmente, si no es para una restitución muy particular, es cara tanto desde el punto de vista de la ejecución como del espacio, ya que exige grandes gruesos, no siempre posibles.

Forjados:

La bóveda tabicada. Cuando existe y está en buenas condiciones se sanea o se realizan pequeñas restauraciones, si se ha perdido casi nunca se restituye. Es una técnica que hasta los años cuarenta se mantenía muy viva en Cataluña ya que había una mano de obra preparada para su realización y era una técnica de bajo coste. Actualmente el oficio de albañil se ha ido reconvirtiendo en especialistas de un solo proceso constructivo y se ha perdido esta técnica. Resulta muy cara por la carencia de mano de obra especializada

Cubiertas:

Cubiertas con cabrios o latas, solera de rasilla y teja árabe, en muchas ocasiones si se rehace la cubierta se hace con técnicas de hormigón armado.

2. Idem, para los materiales y técnicas poco utilizados (en desuso)

Muros:

La piedra sólo se utiliza en intervenciones muy puntuales para substituir alguna dovela o sillar en arcos y jambas de puertas o ventanas de fachada. Los muros nunca se hacen de sillería.

Forjados:

Vigas de madera para forjados, solo en rehabilitaciones muy cuidadas, si existe falso techo son frecuentes las substituciones con vigas de hormigón armado.

Esgrafiados.

Muchas de estas casas estaban revestidas originariamente con esgrafiados, muy pocas intervenciones los restituyen, normalmente se han perdido en intervenciones anteriores, se han substituido por pinturas o revocos. Algunos esgrafiados que se mantenían, la intervención ha consistido en un repintado con pintura plástica.

3. Idem, para los materiales y técnicas que siguen utilizándose (vivos)

Las técnicas tradicionales están desapareciendo por su elevado coste y por la ausencia de mano de obra especializada, solo en intervenciones muy singulares se restituye algún elemento con las técnicas tradicionales

4. **¿Cuáles son los nuevos materiales y técnicas introducidos y utilizados que más significativamente perturban esta tipología?**
¿Cuáles son las razones de su utilización?

Es preciso, en primer lugar, establecer los diferentes niveles de intervención para poder responder a esta pregunta y a las sucesivas.

- a. La desaparición de la casa, substituida por una obra nueva.

- b. Vaciado manteniendo la fachada.
- c. Adición de pisos.
- d. Intervención puntual para la mejora del confort.
- e. Rehabilitación

En los tres primeros casos la intervención es tan radical que no depende tanto de los materiales si no del planteamiento a que se ha llegado. En una intervención puntual los materiales y técnicas que más perturban esta tipología en fachada son el hormigón armado y el acero para abrir o agrandar los huecos de fachada, los cerramientos de aluminio o pvc, los bajantes de pvc, revocos de mortero de cemento portland, puertas de acceso de aluminio o de madera y paramentos acristalados, persianas enrollables, etc. Cubierta de fibrocemento en cobertizos o lavaderos. Todos ellos son materiales económicos de fácil acceso, requieren poco mantenimiento.

Si se modifican interiores para la creación de baños y aseos o cocinas, estas obras se hacen con las técnicas y materiales estandarizados en la construcción actual, las divisiones, pavimentos alteran el espacio interior y su percepción.

El nivel que hemos denominado propiamente rehabilitación nos podemos encontrar con una eliminación sistemática de revocos. La posible alteración depende más del criterio de intervención que de una técnica o material concreto.

También es frecuente la sustitución de la cubierta para ganar altura en la buhardilla y aumentar el confort de este espacio, en estos casos el hormigón armado es el material más generalizado.

**5. ¿Cuál es el nuevo material introducido que más se utiliza?
¿Cuáles son las razones de su éxito?**

Estructuralmente el material más utilizado es el hormigón para forjados y cubiertas y la obra de fábrica de cerámica de gero, tohana o termoarcilla, para las paredes. Las razones son económicas y de rapidez, aunque aquí interviene otro factor que es el propio constructor. En los ambientes rurales a la hora de realizar una rehabilitación los propietarios se dirigen al interlocutor más próximo o de confianza, éste es en muchos casos el propio constructor que aconseja a partir de la tecnología de que dispone. También los técnicos están condicionados por la tecnología de las pequeñas constructoras

6. Cuáles son las modificaciones más importantes que afectan esta tipología por lo que se refiere a:
su volumen
sus fachadas y elementos de cerramiento
su estructura
su organización espacial

Para responder esta cuestión nos referiremos a los niveles de intervención establecidos en la pregunta 4.

- a. En el caso de derribos y sustitución por obra nueva, ésta suele responder a una tipología de diferentes unidades habitables autónomas, distribuidas en planta baja y pisos, por lo que desaparece cualquier referencia a la arquitectura tradicional. En los núcleos como Torroella de Montgrí las sustituciones han sido frecuentes desde los años sesenta y setenta. En estos momentos todavía hay una cierta presión en este sentido cuando la casa está en malas condiciones. A pesar de ello, desde los ayuntamientos se está trabajando para conseguir, desde el incentivo positivo, parar esta tendencia.
- b. El vaciado de la casa manteniendo la fachada respeta la uniformidad de la calle, aunque el espacio interior ha desaparecido. En algunos casos la fachada se deja a modo de cerca, ya que detrás se crea un patio para ganar luminosidad, en estos casos la percepción de la arquitectura queda muy alterada ya que a través de las ventanas se ve el vacío.
- c. Es muy frecuente aumentar la edificabilidad de esta arquitectura añadiendo pisos, ya sea para uso propio, arrendar, crear vivienda para los hijos, etc. En estos casos la fachada se modifica substancialmente, aparecen nuevas aberturas en fachada de los pisos superiores, si no existe, se debe crear un acceso nuevo a las viviendas superiores. Frecuentemente la planta baja se convierte el local comercial o garaje. La organización espacial se adapta a planteamientos más estandarizados.

- d. En las intervenciones puntuales es frecuente que se generen nuevos huecos en la fachada o se agranden los existentes, también la substitución de los cerramientos de madera por otros de aluminio o PVC que precisan menos mantenimiento. En este tipo de intervención también es frecuente convertir la planta baja en local comercial. Si es una casa unifamiliar la planta baja se transforma en garaje o local y la vivienda se sitúa en uno o dos pisos superiores.
- e. Las rehabilitaciones que mantienen el uso y el volumen edificable son frecuentes los cambios de organización espacial interior para adaptarlos a exigencias espaciales más actuales. Para ganar altura bajo cubierta esta se suele substituir por otra de vigas de hormigón, se aumenta la altura para aumentar la confortabilidad.

7. Cite los elementos de la casa que bajo el efecto de los procesos de transformación son con mayor frecuencia derruidos / substituidos (es decir, ni conservados, ni reutilizados).

¿Por qué razones cree que esto es así?

Las cuadras o habitáculos que solían encontrarse en la crujía anterior de la planta baja, se eliminan de forma generalizada, se crea una estancia única que funciona como estar o recepción. Si el ancho de la casa lo permite se genera una habitación orientada a fachada.

8. ¿Cuáles son los espacios de la casa en ser los primeros afectados a nuevos usos y aquellos que no se utilizan?

¿Cuáles son las razones de estos cambios?

En la casa vilatana tradicional el espacio contiguo a la entrada, normalmente coincidiendo con la primera crujía, estaba ligado a la economía o actividad de la casa, ya fuere como taller, almacén de herramientas o aperos de labranza, si se disponía de mulo, u otro animal de tiro la cuadra se ubicaba en esta crujía normalmente cubierta con bóveda tabicada. Este espacio plurifuncional y de recepción, si mantiene la casa el uso residencial, se ha fragmentado, se ha transformado en vestíbulo o distribuidor de puertas y una habitación o sala, ha perdido la centralidad que lo ligaba antes a la economía de la casa. En otros casos se reconvierte en local comercial

9. Ponga una nota de 0 (pésimo / insignificante) a 10 (excelente / muy importante) a los aspectos siguientes de la presente tipología:

Capacidad para ser vendida o alquilada en el mercado inmobiliario.	5
Capacidad para adaptarse a las exigencias familiares y sociales actuales	8
Capacidad para adaptarse a las exigencias de confort actual	6
Dificultad técnica para rehabilitarla	5
Dificultad administrativa para rehabilitarla.	0
Dificultad presupuestaria (coste muy elevado) para rehabilitarla . . .	6

Añada un comentario si desea resaltar algún aspecto significativo o aportar información que clarifique la comprensión de los hechos.

Cada uno de los epígrafes del cuadro precedente lo hemos identificado con una letra para poder añadir algunos comentarios.

- a. En algunos centros urbanos como Torroella de Montgrí hay una presión especulativa muy grande por lo que el precio m² es muy elevado dificultando los movimientos inmobiliarios, condicionando la evolución de todo el centro histórico. Una casa grande con patio si se pone a la venta se reconvierte en segunda residencia de propietarios pudientes. Una casa pequeña, si no es para uso comercial es más difícil venderla, ya que su coste es muy elevado y no es competente frente a la casa de nueva planta en la periferia.
- b. Desde el punto de vista social y familiar en núcleos pequeños y medianos todavía está prestigiado vivir en el centro.

- c. La dificultad más grave es la del aparcamiento, exige la reconversión de la planta baja en garaje y no siempre es posible.
- d. Hay pocas dificultades técnicas que no sean las propias de un centro histórico, donde los accesos son estrechos y la accesibilidad está condicionada. En cuanto a la propia casa no hay más dificultad técnica que en la construcción convencional.
- e. En el municipio de Torroella se está llevando a cabo un programa de rehabilitación, donde la administración local facilita los trámites administrativos. Las rehabilitaciones están exentas del impuesto municipal de obras y si se quiere abrir un comercio, también del impuesto de apertura. Además se puede disponer gratuitamente de un andamio adecuado. También se ha elaborado una carta de colores y se orienta sobre su aplicación.
- f. En este caso la dificultad viene dada por el precio de compra. El precio m2 de compra más el de rehabilitación hacen que no sea asequible para una economía media. Quienes suelen rehabilitar son los que han heredado la casa.

10. Identifique y ponga una nota de 0 (“no representa una barrera”) a 10 (“representa una barrera muy importante”), las barreras que impiden o provocan que el usuario no decida rehabilitar esta casa. (Puede incluir otras barreras además de las propuestas).

Dificultades administrativas	0
Dificultades técnicas importantes	5
Degradación irreversible del edificio	10
Catalogación / protección del edificio	6
Coste elevado de la rehabilitación	6
Ausencia de ayudas económicas / subvenciones	4
Coste elevado del proyecto i de las autorizaciones	6
Condición inmobiliaria del edificio / alquiler	8
Inflación inmobiliaria	8
Degradación social (delincuencia,...)	0
Degradación ambiental (ausencia de infraestructuras mínimas, polución,...)	2
Deseo de cambio a una construcción moderna	7
Falta de sensibilización / valoración por parte del usuario	7
No se considera necesario (por parte del usuario)	5

Otras barreras (cítelas, explíquelas)

Hay dos situaciones que pueden significar en un núcleo urbano compacto una barrera para la rehabilitación:

- Poco asoleamiento: en centros de calles estrechas y con una tipología de casas en que los patios son poco frecuentes y pequeños, la falta de luz y el poco espacio hacen que sean menos apreciadas.
- Falta de espacio para aparcar: la inexistencia de garaje es otro handicap para la rehabilitación.

En estos dos casos es frecuente que los propietarios se trasladen a la periferia y cierren la casa, no se pone a la venta ni se alquila. Por las mismas razones, además de la fuerte inflación inmobiliaria, tampoco se consolida como segunda residencia. La rehabilitación va muy unida a la sensibilización por parte del usuario y a su formación. Hay una cierta tendencia al abandono

del centro en beneficio de la periferia, éste se convierte en un espacio exclusivamente comercial, tendencia que se quiere invertir desde la administración local.



Torroella de Montgrí (Baix Empordà)
La substitució de les cases *vilatanes* per altres de nova planta és molt habitual en la zona litoral i en les terres meridionals i occidentals

Torroella de Montgrí (Baix Empordà)
En este caso se ha mantenido la fachada pero se ha derribado el interior de la casa para crear un patio que permita a casa de nueva planta un mejor asoleamiento



Creixell (Tarragonès) - Torroella de Montgrí (Baix Empordà)
La eliminació de revocats és habitual en totes les zones



Torroella de Montgrí (Baix Empordà)
Modificación de la planta baja para permitir
mayores aberturas



La división de la casa en local comercial y
vivienda precisa de una puerta de acceso a las
plantas piso



Roda de Barà (Tarragonès) - Torroella de Montgrí (Baix Empordà)
En estos casos se ha aumentado el espacio disponible añadiendo plantas a la edificación original



Roda de Barà (Tarragonès)
Los revestimientos con cemento portland y las variaciones de los huecos de fachada son modificaciones habituales



Modificación de la planta baja para adecuarla al local comercial. En la planta de golfas se ha hecho una remonta para mejorar la habitabilidad



Roda de Barà (Tarragonès)
Las modificaciones en patios y fachadas posteriores a partir de la incorporación de cobertizos, pérgolas con placas de fibrocemento, cuartos de baño, etc



Roda de Barà (Tarragonès)
Las substituciones de las casas tradicionales por otras de nueva planta son habituales



Torroella de Montgrí (Baix Empordà) Carrer Major 25
 Imagen de la casa antes y durante la rehabilitación. Es poco habitual en las rehabilitaciones revestir la fachada con estuco imitando un aparejo de piedra

1. ¿Cuáles son los materiales y las técnicas de construcción más característicos de esta tipología que ya no se utilizan?

a- en las intervenciones en la arquitectura tradicional.

b- en las nuevas construcciones.

¿Cuáles son las razones?

Estos materiales, ¿son todavía producidos o fabricados?

¿Están presentes en los circuitos comerciales?

En muros: tapia y mampostería.

En forjados: bóvedas y bovedillas tabicadas

Cubiertas: vigas de madera, latas y cabrios

2. Idem, para los materiales y técnicas poco utilizados (en desuso)

La piedra sólo se utiliza en intervenciones muy puntuales para substituir alguna dovela o sillar en arcos y jambas de puertas o ventanas de fachada. Los muros nunca se hacen de sillería.

Vigas de madera para forjados, solo en rehabilitaciones muy cuidadas, si existe falso techo son frecuentes las substituciones con vigas de hormigón armado.

Cubiertas con cabrios o latas, solera de rasilla y teja árabe, en muchas ocasiones si se rehace la cubierta se hace con técnicas de hormigón armado.

Esgrafiados. Muchas de estas casas estaban revestidas originariamente con esgrafiados, muy pocas intervenciones los restituyen, normalmente se han perdido en intervenciones anteriores, se han substituido por pinturas o revocos. Algunos esgrafiados que se mantenían la intervención ha consistido en un repintado con pintura plástica.

3. Idem, para los materiales y técnicas que siguen utilizándose (vivos)

Las técnicas tradicionales están desapareciendo por su elevado coste y por la ausencia de mano de obra especializada, solo en intervenciones muy singulares se restituye algún elemento con las técnicas tradicionales

4. ¿Cuáles son los nuevos materiales y técnicas introducidos y utilizados que más significativamente perturban esta tipología?

¿Cuáles son las razones de su utilización?

Revocos de cemento portland en fachada. Dinteles de acero para la abertura de escaparates o puertas de garaje en la planta baja.

5. ¿Cuál es el nuevo material introducido que más se utiliza?

¿Cuáles son las razones de su éxito?

Estructuralmente el material más utilizado es el hormigón para forjados y cubiertas y la obra de fábrica de cerámica de gero, tohana o termoarcilla, para las paredes. Las razones son económicas y de rapidez, aunque aquí interviene otro factor que es el propio constructor. En los ambientes rurales a la hora de realizar una rehabilitación los propietarios se dirigen al interlocutor más próximo o de confianza, éste es en muchos casos el propio constructor que aconseja a partir de la tecnología de que dispone. También los técnicos están condicionados por la tecnología de las pequeñas constructoras

- 6. Cuáles son las modificaciones más importantes que afectan esta tipología por lo que se refiere a:**
su volumen
sus fachadas y elementos de cerramiento
su estructura
su organización espacial

Como se ha descrito en el Cuestionario 1 la casa de cós tiene en su parte posterior un patio, a veces ligado a un cobertizo al fondo de este patio donde se guardaban herramientas, aperos, etc., en la parte anterior al otro lado de la calle tenía el huerto. En muchos casos el huerto se ha transformado en suelo urbanizable, ha sido ocupado por edificios de nueva construcción de planta baja y dos pisos. Este cambio tan sistemático a dado lugar a calles en las que el lado orientado a mar se mantiene la fisonomía de las casas de cós, y en cambio el lado de espaldas al mar (donde antes estaban los huertos) sean edificios de nueva planta.

Por otra parte, algunas casas que han mantenido el patio, la parte posterior de éste se ha transformado en garaje, se han practicado grandes aberturas para permitir el acceso de los coches.

Son también habituales las modificaciones de fachada, aparecen en algunas casas aberturas para locales comerciales o acceso a garaje (cuando no hay parte trasera). Si se ha dividido la casa en dos viviendas (planta baja y planta piso) aparece en fachada el acceso a la vivienda de la planta piso. Remontas, en algunas casas se aumenta la edificabilidad añadiendo un piso o creando una buhardilla en la azotea existente

- 7. Cite los elementos de la casa que bajo el efecto de los procesos de transformación son con mayor frecuencia derruidos / substituidos (es decir, ni conservados, ni reutilizados).**
¿Por qué razones cree que esto es así?

Como ya se ha explicado en la cuestión precedente, el patio y el huerto. La revalorización del suelo urbano ha hecho que el huerto se considerase como un solar urbanizable.

- 8. ¿Cuáles son los espacios de la casa en ser los primeros afectados a nuevos usos y aquellos que no se utilizan?**
¿Cuáles son las razones de estos cambios?

Como la mayoría de casas en núcleos urbanos, la planta baja es susceptible de convertirse en local comercial o en garaje.

Como ya se ha indicado en respuestas precedentes, el patio posterior, si se mantiene se convierte en taller, garaje o local comercial, en muy pocos casos se mantiene la función original

- 9. Ponga una nota de 0 (pésimo / insignificante) a 10 (excelente / muy importante) a los aspectos siguientes de la presente tipología:**

Capacidad para ser vendida o alquilada en el mercado inmobiliario.	8
Capacidad para adaptarse a las exigencias familiares y sociales actuales	8
Capacidad para adaptarse a las exigencias de confort actual	7
Dificultad técnica para rehabilitarla	5
Dificultad administrativa para rehabilitarla.	1
Dificultad presupuestaria (coste muy elevado) para rehabilitarla . . .	6

Añada un comentario si desea resaltar algún aspecto significativo o aportar información que clarifique la comprensión de los hechos.

10. Identifique y ponga una nota de 0 (“no representa una barrera”) a 10 (“representa una barrera muy importante”), las barreras que impiden o provocan que el usuario no decida rehabilitar esta casa. (Puede incluir otras barreras además de las propuestas).

Dificultades administrativas	2	
Dificultades técnicas importantes	5	
Degradación irreversible del edificio	10	
Catalogación / protección del edificio	3	
Coste elevado de la rehabilitación	6	
Ausencia de ayudas económicas / subvenciones	4	
Coste elevado del proyecto i de las autorizaciones	6	
Condición inmobiliaria del edificio / alquiler	8	
Inflación inmobiliaria	8	
Degradación social (delincuencia,...)	2	
Degradación ambiental (ausencia de infraestructuras mínimas, polución,...)	2	
Deseo de cambio a una construcción moderna	4	
Falta de sensibilización / valoración por parte del usuario	6	
No se considera necesario (por parte del usuario)	5	

Otras barreras (cítelas, explíquelas)

- Prácticamente no están protegidas en ningún municipio, solo en algunos casos se hacen recomendaciones.
- Quien rehabilita una casa de estas características no depende de subvenciones, ya que supone una inversión muy importante solo asequible para determinadas economías.
- En algunos municipios como Vilassar de Mar se hay una cierta sensibilización hacia el valor de estas casas. Otorga prestigio vivir en el centro en una casa unifamiliar. En esta núcleo las condiciones del centro urbano en cuanto a tranquilidad, asoleamiento y entorno son óptimas.



Vilassar de Mar (Maresme)

Son habituales las modificaciones en planta baja para convertirla en local comercial, así como las variaciones de ventanas y en algunos casos se ha aumentado la disponibilidad de espacio añadiendo un piso



Vilassar de Mar (Maresme)
Casa de cós
La ventana de la planta baja y azoteas son
modificaciones posteriores a su construcción



Vilassar de Mar (Maresme)
Fachada posterior de varias casas de cós, se pueden observar
modificaciones de aberturas y remontas



Vilassar de Mar (Maresme)
Muchas fachadas estaban revestidas por un esgrafiado que se ha
perdido o sobre el que se ha pintado

1. **¿Cuáles son los materiales y las técnicas de construcción más característicos de esta tipología que ya no se utilizan?**
 - a- en las intervenciones en la arquitectura tradicional.
 - b- en las nuevas construcciones.**¿Cuáles son las razones?**
Estos materiales, ¿son todavía producidos o fabricados?
¿Están presentes en los circuitos comerciales?
2. **Idem, para los materiales y técnicas poco utilizados (en desuso)**
3. **Idem, para los materiales y técnicas que siguen utilizándose (vivos)**

Para responder a estas tres cuestiones y a las siguientes debemos tener en cuenta la situación real de la casa marinera. Desde los años sesenta los núcleos de costa han sufrido una fuerte transformación como consecuencia de la especulación inmobiliaria que conllevaba el turismo masivo. Esta situación dio lugar a una transformación radical de la arquitectura tradicional de esta zona. La sustitución de la casa marinera por edificios de planta baja y varios pisos se generalizó para obtener mayor rentabilidad del suelo. Otras veces la casa se ha ido transformando en local comercial, restaurante, etc. Son muy pocas las casas que se conservan y menos las que han mantenido su función residencial. De ahí que cuando debemos hablar de los materiales y de las técnicas que no se utilizan o se utilizan poco o nada, son casi todas las propias de la arquitectura tradicional.

Las técnicas tradicionales están en proceso de extinción debido a su poca competitividad frente a las técnicas actuales y a la falta de mano de obra cualificada y que el sector constructivo está poco adaptado. La mampostería en muros, vigas de madera en forjados y cubiertas han desaparecido por completo de las construcciones nuevas, sólo en rehabilitaciones muy excepcionales se mantienen (en esta tipología la excepcionalidad es mayor ya que se rehabilitan muy pocas casas).

4. **¿Cuáles son los nuevos materiales y técnicas introducidos y utilizados que más significativamente perturban esta tipología?**
¿Cuáles son las razones de su utilización?

El hormigón armado y las estructuras metálicas ya que permiten la abertura de grandes huecos en planta baja. La problemática en este caso radica no tanto en el material sino en la voluntad existente de transformar los bajos en locales comerciales

5. **¿Cuál es el nuevo material introducido que más se utiliza?**
¿Cuáles son las razones de su éxito?

El hormigón armado es la técnica constructiva más universal en nuestro entorno, la formación de los técnicos, los medios de las constructoras y la propia normativa lo convierten en muchas ocasiones en la única solución posible

6. **Cuáles son las modificaciones más importantes que afectan esta tipología por lo que se refiere a:**
 - su volumen**
 - sus fachadas y elementos de cerramiento**
 - su estructura**
 - su organización espacial**

Como ya se apuntaba anteriormente las modificaciones más importantes son.

- a. El derribo y la sustitución de la casa.
- b. Las remontas, añadir una o dos plantas sobre la casa existente, implica crear un nuevo acceso a la casa y modificar de raíz la organización espacial.
- c. Transformación de la planta baja en local comercial y de la planta piso en almacén. Se modifican substancialmente los huecos de fachada, además se produce un fuerte contraste entre planta baja y planta piso que suele mantener la apariencia original.

- d. Si se mantiene su uso, la modificación más importante se centra en la organización espacial ya que se debe dar cabida a baños y aseos, la cocina se transforma y desaparecen tabiques para unificar espacios
7. **Cite los elementos de la casa que bajo el efecto de los procesos de transformación son con mayor frecuencia derruidos / substituidos (es decir, ni conservados, ni reutilizados).**
¿Por qué razones cree que esto es así?

La cocina se transforma completamente. La cocina de la casa marinera es muy modesta por lo que de forma habitual se realiza una rehabilitación integral.

8. **¿Cuáles son los espacios de la casa en ser los primeros afectados a nuevos usos y aquellos que no se utilizan?**
¿Cuáles son las razones de estos cambios?

Si la casa mantenía un espacio central ligado a la actividad económica, por ejemplo arreglo de redes, se ha transformado en vestíbulo o estar

9. **Ponga una nota de 0 (pésimo / insignificante) a 10 (excelente / muy importante) a los aspectos siguientes de la presente tipología:**

Capacidad para ser vendida o alquilada en el mercado inmobiliario.	6
Capacidad para adaptarse a las exigencias familiares y sociales actuales	5
Capacidad para adaptarse a las exigencias de confort actual	5
Dificultad técnica para rehabilitarla	4
Dificultad administrativa para rehabilitarla.	2
Dificultad presupuestaria (coste muy elevado) para rehabilitarla	4

Añada un comentario si desea resaltar algún aspecto significativo o aportar información que clarifique la comprensión de los hechos.

Cada uno de los epígrafes del cuadro precedente lo hemos identificado con una letra para poder añadir algunos comentarios.

- a. La mayoría de casas que se venden es como solar. Las que se rehabilitan suelen ser de herencia familiar. Las rehabilitadas se alquilan temporalmente, las que no lo están se alquilan a inmigrantes recién llegados.
- f. La dificultad presupuestaria viene dada más por el precio del suelo que por rehabilitación propiamente dicha.

10. **Identifique y ponga una nota de 0 (“no representa una barrera”) a 10 (“representa una barrera muy importante”), las barreras que impiden o provocan que el usuario no decida rehabilitar esta casa. (Puede incluir otras barreras además de las propuestas).**

Dificultades administrativas	2
Dificultades técnicas importantes	4
Degradación irreversible del edificio	10
Catalogación / protección del edificio	1
Coste elevado de la rehabilitación	5

Ausencia de ayudas económicas / subvenciones	4
Coste elevado del proyecto i de las autorizaciones	5
Condición inmobiliaria del edificio / alquiler	6
Inflación inmobiliaria	10
Degradación social (delincuencia,...)	3
Degradación ambiental (ausencia de infraestructuras mínimas, polución,...)	7
Deseo de cambio a una construcción moderna	5
Falta de sensibilización / valoración por parte del usuario	9
No se considera necesario (por parte del usuario)	5

Otras barreras (cítelas, explíquelas)

- La degradación ambiental se refiere a ruidos y molestias que puede ocasionar un centro turístico y que crean ciertos inconvenientes para residir. Es el caso de las zonas céntricas de algunos núcleos como l'Escala, L'Estartit, Sitges, etc.

1. **¿Cuáles son los materiales y las técnicas de construcción más característicos de esta tipología que ya no se utilizan?**
 - a- en las intervenciones en la arquitectura tradicional.
 - b- en las nuevas construcciones.
- ¿Cuáles son las razones?**
- Estos materiales, ¿son todavía producidos o fabricados?**
- ¿Están presentes en los circuitos comerciales?**

Como ya se apuntaba en la ficha de la masía, la construcción de paredes y muros con tapia o adobe, muy frecuente en la arquitectura tradicional de comarcas como El Segrià, se ha perdido completamente. Su poca capacidad de resistencia, su poco prestigio social y la dificultad de medios y económica que supondría en estos momentos su revitalización, han hecho que estas técnicas se hayan abandonado.

Los muros de mampostería, tan habituales en estas construcciones, tampoco se utilizan en las nuevas construcciones. Cuando una intervención implica la modificación de muros de mampostería, en algunos casos se rehace con la misma técnica, aunque es muy poco frecuente. Las intervenciones en los muros suelen ser para abrir o agrandar una ventana, o para remontar un piso, en estos casos se recurre a tecnologías más habituales en la construcción actual como el ladrillo, el hormigón o la sillería.

Forjados

En esta arquitectura son muy habituales los forjados de vigas de madera sin escuadrar muy poco comunes en los circuitos comerciales, a no ser que procedan de derribos. Son muy frecuentes las substituciones de vigas de madera por otras de hormigón armado, sobretodo en intervenciones puntuales.

Cubiertas

Las cubiertas con vigas de madera y latas sobre las que se disponen las tejas ya no se utilizan, solo en casos muy excepcionales se restaura. La buhardilla que en la casa vilatana tradicional tenía la función de secadero o almacén, cuando se plantea una rehabilitación pasa a incorporarse al espacio útil de la casa. Aparecen nuevas exigencias de confort y habitabilidad lo que conlleva, en algunos casos, a la substitución de la cubierta por otra de hormigón, ganando altura, o bien a la construcción de un falso techo para preservar el espacio interior

2. **Idem, para los materiales y técnicas poco utilizados (en desuso)**

Muros:

La mayoría de las casas vilatanas están construidas con muros de mampostería o ladrillo revestido. La piedra se suele emplear solamente para jambas y dinteles. En algunos pueblos protegidos como Rupit, Tavertet, Horta de Sant Joan, etc. en que los muros de sillería son habituales se exige, en estos casos, que las intervenciones mantengan esta técnica, aunque en algunos casos solo se utiliza como aplacado.

Los muros de ladrillo macizo también son poco frecuentes por su elevado coste, solamente se utilizan para soluciones puntuales de enmarcamientos, cantoneras, etc.

Forjados:

Los forjados de vigas y tablados de madera se utilizan muy poco, solo alrededor de un 5% de las rehabilitaciones rehacen los forjados con esta técnica. La causa de su poco uso es el coste, las limitaciones técnicas y la poca cultura de mantenimiento. En las obras nuevas, exceptuando casos muy singulares, no se utilizan.

Cubiertas:

Las cubiertas con vigas de madera y solera cerámica sobre la que se disponen las tejas. Como ya se ha apuntado en el cuestionario 1, las casas vilatanas no han sido tradicionalmente tan apreciadas como la masía y la cultura de la rehabilitación está mucho menos arraigada, como ya se ha dicho son muy frecuentes las substituciones, las intervenciones poco respetuosas,

etc. En consecuencia, son mucho más frecuentes las substituciones de vigas de madera por otras de hormigón, que la reconstrucción mimética o con técnicas más tradicionales.

Acabados:

Los revocos de cal, muy extendidos como acabado de fachada en la arquitectura tradicional, se utilizan muy poco, solo en rehabilitaciones singulares se mantiene esta técnica

3. Idem, para los materiales y técnicas que siguen utilizándose (vivos)

Muros:

Actualmente los muros que más se utilizan no corresponden a la construcción tradicional de la casa entre medianeras, son de fábrica de gero, tohana o termoarcilla. Éstos se utilizan tanto en rehabilitaciones como obra nueva. En las rehabilitaciones es frecuente la adición de pisos sobre la casa original, en estos casos los muros se construyen con los materiales mencionados.

En cuanto a forjados y cubiertas, como apuntábamos en los puntos precedentes, las técnicas tradicionales están en desuso en beneficio de forjados y cubiertas de viguetas y bovedillas de hormigón.

4. ¿Cuáles son los nuevos materiales y técnicas introducidos y utilizados que más significativamente perturban esta tipología? ¿Cuáles son las razones de su utilización?

Es preciso, en primer lugar, establecer los diferentes niveles de intervención para responder a esta pregunta y a las sucesivas.

- a. La desaparición de la casa, substituida por una obra nueva.
- b. Vaciado manteniendo la fachada.
- c. Adición de pisos.
- d. Intervención puntual para la mejora del confort.
- e. Rehabilitación

En los tres primeros casos la intervención es tan radical que no depende tanto de los materiales si no del planteamiento a que se ha llegado.

En una intervención puntual los materiales y técnicas que más perturban esta tipología en fachada son los cerramientos de aluminio o pvc, los bajantes de pvc, revocos de mortero de cemento portland, puertas de acceso de aluminio o de madera y paramentos acristalados, persianas enrollables, etc. Cubierta de fibrocemento en cobertizos o lavaderos. Todos ellos son materiales económicos de fácil acceso, requieren poco mantenimiento.

El nivel que hemos denominado propiamente rehabilitación, en este caso las intervenciones son más cuidadosas. En este caso nos podemos encontrar con una eliminación sistemática de revocos. La posible alteración depende más del criterio de intervención que de una técnica o material concreto.

5. ¿Cuál es el nuevo material introducido que más se utiliza? ¿Cuáles son las razones de su éxito?

Estructuralmente el material más utilizado es el hormigón para forjados y cubiertas y la obra de fábrica de cerámica de gero, tohana o termoarcilla, para las paredes. Las razones son económicas y de rapidez, aunque aquí interviene otro factor que es el propio constructor. En los ambientes rurales a la hora de realizar una rehabilitación los propietarios se dirigen al interlocutor más próximo o de confianza, éste es en muchos casos el propio constructor que aconseja a partir de la tecnología de que dispone. También los técnicos están condicionados por la tecnología de las pequeñas constructoras.

- 6. Cuáles son las modificaciones más importantes que afectan esta tipología por lo que se refiere a:**
- su volumen**
 - sus fachadas y elementos de cerramiento**
 - su estructura**
 - su organización espacial**

Para responder esta cuestión nos referiremos a los niveles de intervención establecidos en la pregunta 4.

- a. En el caso de derribos y sustitución por obra nueva, ésta suele responder a una tipología de diferentes unidades habitables autónomas, distribuidas en planta baja y pisos, por lo que desaparece cualquier referencia a la arquitectura tradicional. Es frecuente que una inmobiliaria o constructora compre más de una casa contiguas para derribarlas y construir un bloque de viviendas, en estos casos también desaparece la parcelación de la calle, la calle como espacio exterior también se ve alterada. Aparece el aparcamiento subterráneo modificando de raíz la relación de la casa con su entorno inmediato
- b. El vaciado de la casa manteniendo la fachada respeta la uniformidad de la calle, aunque el espacio interior ha desaparecido. En algunos casos la fachada se deja a modo de cerca, ya que detrás se crea un patio para ganar luminosidad, en estos casos la percepción de la arquitectura queda muy alterada ya que a través de las ventanas se ve el vacío.
- c. Es muy frecuente aumentar la edificabilidad de esta arquitectura añadiendo pisos, ya sea para uso propio, arrendar, crear vivienda para los hijos, etc. En estos casos la fachada se modifica substancialmente. Aparecen nuevas aberturas en fachada de los pisos superiores, si no existe, se debe crear un acceso nuevo a las viviendas superiores, frecuentemente la planta baja se convierte el local comercial o garaje. La organización espacial se adapta a planteamientos más estandarizados.
- d. En las intervenciones puntuales es frecuente la sustitución de los cerramientos de madera por otros de aluminio o PVC que precisan menos mantenimiento. En este tipo de intervención también es frecuente convertir la planta baja en local comercial. Si es una casa unifamiliar la planta baja se transforma en garaje o local y la vivienda se sitúa en uno o dos pisos superiores.
- e. Las rehabilitaciones que mantienen el uso y el volumen edificable son frecuentes los cambios de organización espacial para adaptarlos a exigencias espaciales más actuales.

- 7. Cite los elementos de la casa que bajo el efecto de los procesos de transformación son con mayor frecuencia derruidos / substituidos (es decir, ni conservados, ni reutilizados).**

¿Por qué razones cree que esto es así?

La comuna ha desaparecido completamente. Se ha convertido en un espacio obsoleto por cuestiones higiénicas y ha sido substituido sistemáticamente por baños de nueva construcción.

- 8. ¿Cuáles son los espacios de la casa en ser los primeros afectados a nuevos usos y aquellos que no se utilizan?**

¿Cuáles son las razones de estos cambios?

En la casa vilatana tradicional el espacio contiguo a la entrada, normalmente coincidiendo con la primera crujía, estaba ligado a la economía o actividad de la casa, ya fuere como taller, almacén de herramientas o aperos de labranza; o cuadra si se disponía de mulo, u otro animal de tiro. Se entraba a la casa a través de este espacio. Este espacio plurifuncional y de recepción, si mantiene la casa el uso residencial, se ha reconvertido en vestíbulo o distribuidor de puertas, ha perdido la centralidad que lo ligaba antes a la economía de la casa. En otros casos se reconvierte en local comercial.

La buhardilla antes abierta a la fachada se convierte en una estancia de la casa, lo que supone alterar la abertura de la fachada y modificar la cubierta para convertirla en un espacio confortable.

9. Ponga una nota de 0 (pésimo / insignificante) a 10 (excelente / muy importante) a los aspectos siguientes de la presente tipología:

Capacidad para ser vendida o alquilada en el mercado inmobiliario.	5
Capacidad para adaptarse a las exigencias familiares y sociales actuales	6
Capacidad para adaptarse a las exigencias de confort actual	6
Dificultad técnica para rehabilitarla	3
Dificultad administrativa para rehabilitarla.	3
Dificultad presupuestaria (coste muy elevado) para rehabilitarla . . .	4/5

Añada un comentario si desea resaltar algún aspecto significativo o aportar información que clarifique la comprensión de los hechos.

Cada uno de los epígrafes del cuadro precedente lo hemos identificado con una letra para poder añadir algunos comentarios.

- a. Las diferencias son muy grandes en función del centro histórico. En ciudades vivas con un centro bien conservado, son casas apreciadas incluso buscadas. En cambio en otros centros más degradados su transacción inmobiliaria es más difícil, sus usuarios más frecuentes son inmigrantes. Son frecuentes los problemas de alquileres antiguos.
- b. La tipología de vivienda unifamiliar no responde a las expectativas del mercado inmobiliario.
- c. La dificultad técnica para su rehabilitación viene determinado por la accesibilidad de la casa, si es posible el acceso de la maquinaria necesaria.
- d. Si la casa está en un entorno protegido hay unas limitaciones urbanísticas que pueden suponer una mayor complejidad del trámite administrativo.

10. Identifique y ponga una nota de 0 (“no representa una barrera”) a 10 (“representa una barrera muy importante”), las barreras que impiden o provocan que el usuario no decida rehabilitar esta casa. (Puede incluir otras barreras además de las propuestas).

Dificultades administrativas	3
Dificultades técnicas importantes	4
Degradación irreversible del edificio	10
Catalogación / protección del edificio	8
Coste elevado de la rehabilitación	5
Ausencia de ayudas económicas / subvenciones	5
Coste elevado del proyecto i de las autorizaciones	5
Condición inmobiliaria del edificio / alquiler	8
Inflación inmobiliaria	8
Degradación social (delincuencia,...)	7
Degradación ambiental (ausencia de infraestructuras mínimas, polución,...)	5

Deseo de cambio a una construcción moderna	3/4
Falta de sensibilización / valoración por parte del usuario	6
No se considera necesario (por parte del usuario)	5

Otras barreras (cítelas, explíquelas)

- Hemos podido constatar que la catalogación y protección de casas vilatanas supone en algunos casos una barrera para su rehabilitación. Se interpreta como menos rentabilidad inmobiliaria y mayor coste de la rehabilitación. En estos casos las subvenciones y ayudas oficiales son mínimas, insuficientes para contrarrestar este efecto. Al mismo tiempo se deben activar políticas de sensibilización y de conocimiento del patrimonio arquitectónico. De todos modos son tan pocas las casas catalogadas que son una problemática muy puntual pero si fundamental si se quiere avanzar en este sentido.
- Desde hace aproximadamente quince años el sector de la rehabilitación es muy estable. En tiempos de crisis se recurre a la rehabilitación como solución a las expectativas de mejora del hábitat. Pero también, en tiempos de euforia económica al haber más actividad constructiva global, también aumentan las obras de rehabilitación.



Cervera (La Segarra)
Modificación en planta baja
para permitir la creación de un
garaje



Guimerà (Urgell)
Cambios de aberturas en fachadas, acristalamientos de las aberturas en golfas
y adición de un piso, son las modificaciones más habituales

II. INTERVENCIONES SOBRE LA CONSTRUCCION TRADICIONAL: LOS AGENTES, LOS PROCEDIMIENTOS, LAS AYUDAS

11. Indique, en la tabla siguiente, los profesionales que pueden legalmente intervenir sobre la edificación tradicional. Indique su cualificación y las competencias.

Profesional	Cualificación	Competencias
Arquitecto		Obras de rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica del edificio o en edificios catalogados: Proyecto/ Dirección obra Idem obras que no alteren configuración arquitectónica del edificio
Arquitecto Técnico		Obras de rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica del edificio o edificios catalogados: Dirección ejecución de obra Proyecto y dirección de obras en intervenciones que no alteren la configuración arquitectónica del edificio y no estén catalogados.

Ley 12/1986, de 1 de abril, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros técnicos. (resumen anexo 3)

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) (cuadro resumen anexo 4)

Según la legislación vigente las intervenciones en la arquitectura tradicional, cuyo uso es residencial en todas sus formas, pueden diferenciarse entre:

- Obras de ampliación, modificación reforma o rehabilitación que alteran la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose que son así las que “tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio”. En este supuesto son necesarios dos profesionales: el arquitecto para el proyecto y la dirección de obras; y el arquitecto técnico para la dirección de la ejecución de obras.
- Obras de intervención parcial en edificios construidos que no produzcan una variación de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. En este caso es necesaria la intervención de un técnico, arquitecto o arquitecto técnico. En la calidad de autor del proyecto y dirección de obras.

La legislación permite un cierto grado de interpretación por lo que la diferenciación clara entre el primer y segundo grupo la establecen los ayuntamientos. De aquí que pueda haber alguna pequeña diferencia en la aplicación que hace de esta ley cada uno de los ayuntamientos. En muchos de ellos solo es necesaria la presencia de un técnico.

12. Tomando los profesionales que haya seleccionado en la pregunta precedente, estime en porcentaje el nivel de intervención de cada uno de ellos, en los diferentes medios propuestos en la siguiente tabla.

	Medio		
	Urbano	Rural	Aislado
Arquitecto	RI 45% AV 70%	RI 45% AV 50%	IDEM RURAL
Arquitecto Técnico	RI 55% AV 30%	RI 55% AV 50%	IDEM RURAL
Con profesional	60-70%	50%	IDEM
Ningún profesional	40-30%	50%	IDEM
	100%	100%	100%

RI Redistribuciones interiores
AV Alteración volumen

13. En todos los casos en los que es obligatoria una autorización para poder intervenir en edificación tradicional, ¿quién otorga esta autorización?

- el ministerio competente. ¿Cuál?
- la administración autónoma. ¿Cuál?
- el municipio:

De acuerdo con la competencia reconocida por el Tribunal Constitucional se atribuye al *Govern de la Generalitat de Catalunya* la facultad de declarar los bienes de interés nacional, la protección de mayor rango, que corresponde con la de bienes de interés cultural definida en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

La *Llei, 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català* (Anexo 1) establece dos categorías de protección de bienes muebles inmuebles: los bienes culturales de interés nacional y los bienes catalogados de interés local.

Según los artículos 33 y 34 de dicha Ley cualquier intervención que se pretenda realizar en un inmueble declarado de interés nacional ha de ser autorizada por el Departamento de Cultura, en el plazo que esté establecido por reglamento, previamente a la concesión de licencia municipal. Los términos de declaración de bien de interés nacional prevalecen sobre los planes y las normas urbanísticas.

La competencia para la declaración de bienes culturales de interés local corresponde al pleno del Ayuntamiento, en los municipios de más de cinco mil habitantes y al pleno del Consell Comarcal en los municipios de hasta cinco mil habitantes. La legislación urbanística de cada municipio debe establecer los criterios de protección y si es necesaria una autorización.

Si la autorización necesita informe favorable de diversas administraciones indíquelo. Y coméntelo.

Cualquier proyecto de intervención en un bien inmueble de interés nacional debe incluir un informe sobre sus valores históricos, artísticos y arqueológicos, y sobre su estado actual, y también de evaluación del impacto de la intervención que se propone.

En el caso de que un municipio esté declarado conjunto histórico artístico, o que tenga diversos edificios catalogados de interés local, es competencia del propio ayuntamiento, a través de su normativa urbanística, determinar si la autorización necesita informe favorable para intervenir en algún edificio de este conjunto o en los catalogados. En estos casos casi siempre es necesario. Por otra parte, si un ayuntamiento tiene un programa de rehabilitación que vaya acompañado de ayudas económicas, también es necesario un informe técnico, aunque el edificio no tenga ningún tipo de catalogación.

Intente estimar el plazo medio real, en condiciones normales, entre la presentación del proyecto / solicitud de autorización de obras y la concesión de ésta.

Contactar con un técnico y la realización del proyecto suele durar entre uno y dos meses (proyecto visado).

Desde la presentación del proyecto al ayuntamiento hasta la concesión de la licencia suele darse un plazo entre quince días y un mes. En los ayuntamientos grandes suele darse una dinámica semanal de autorización de obras, en cambio en los más pequeños la periodicidad es de un mes.

**14. Los trámites administrativos y legales para la presentación de un proyecto de rehabilitación y su correspondiente autorización administrativa, ¿son idénticos en todo el territorio de su Comunidad Autónoma?
¿Varía según los municipios?**

El trámite administrativo de solicitar una licencia de obras viene definido por el *Decret legislatiu 1/1990* (Anexo 2) y el *Reglament de serveis dels ents locals* por lo que hay unos trámites básicos comunes a todos los municipios. Aunque hay que tener en cuenta que cada municipio tiene sus propias ordenanzas de edificación en donde puede ampliar o requerir documentación adicional, que se suele concretar en la cumplimentación de impresos.

Ejemplos:

La normativa de derribos del Ayuntamiento de Barcelona exige para la intervención en cualquier elemento común del edificio la conformidad de la comunidad de vecinos si se trata de una propiedad horizontal. Ejemplos: huecos en las paredes estructurales, modificación de fachadas, etc.

También se debe cumplimentar el decreto de residuos, lo que supone una documentación adicional.

Cuando hay materiales que impliquen un control de calidad, en algunos ayuntamientos se resuelve con una hoja resumen, en otros precisan de todo el programa de control de calidad.

15. Tomemos a título de ejemplo el caso siguiente:

Se trata de la rehabilitación de una casa de arquitectura tradicional, con una sola vivienda y no afectada por ningún tipo de catalogación.

- Primer supuesto: la rehabilitación afecta el exterior (fachadas)

¿Es obligatorio presentar un proyecto administrativo?

¿Implica una autorización por escrito obligatoria?

El proyecto debe estar firmado obligatoriamente por:

Un arquitecto

Un arquitecto Técnico

Otro técnico titulado. ¿Cuál?

Un constructor

No es obligatorio

Otros casos. Comentar.

En primer lugar debemos concretar en que consiste la rehabilitación de fachada.

1. Si es una intervención superficial que solo afecte al revestimiento puede darse en caso que en algunos ayuntamientos sólo se exige que se informe por escrito. En el caso de precisar andamios debe hacerse un Asume de cálculo y seguridad del andamio. Solicitar también permiso para la ocupación de la vía pública.
2. Si la intervención es más importante entonces se debe presentar un proyecto administrativo. Es necesaria la licencia de obras y la licencia de andamios. Implica autorización. Esta intervención puede producir o no una alteración esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural
 - Si se considera que altera, el proyecto debe estar firmado obligatoriamente por un arquitecto, que además con el arquitecto técnico deben llevar a cabo la dirección de obras y de la ejecución de obras respectivamente.
 - Si la intervención no altera el proyecto puede estar firmado por un arquitecto o un arquitecto técnico. En este caso sólo es necesario un técnico.

Cada municipio establece sus pautas en la legislación urbanística.

- Segundo supuesto: ¿la rehabilitación afecta únicamente el interior?

¿Es obligatorio presentar un proyecto administrativo?

¿Implica una autorización por escrito obligatoria?

El proyecto debe estar firmado obligatoriamente por:

Un arquitecto

Un arquitecto Técnico

Otro técnico titulado. ¿Cuál?

Un constructor

No es obligatorio

Otros casos. Comentar.

Si la intervención no supone un cambio de distribución ni la modificación de aberturas, el propietario sólo debe comunicar al ayuntamiento la realización de las obras. Ejemplo: cambio de pavimentos, cocinas y baños, revestimientos de paredes, etc.

Si se cambia la distribución o se modifican las aberturas, siempre que no suponga un cambio esencial del conjunto del sistema estructural, es necesario un proyecto redactado por un arquitecto o arquitecto técnico indistintamente.

Muchas de las obras menores pasan inadvertidas por el ayuntamiento, ya que es frecuente que el propietario no lo comunique. Por otra parte, es frecuente que mediante una simple comunicación se hagan obras que requieren licencia.

Añada algún comentario si lo cree necesario. Haga el mismo ejercicio, pero considerando ahora que la casa está catalogada o se encuentra ubicada en un centro protegido.

Según la legislación vigente una casa puede estar catalogada como bien de interés nacional o de interés local. Haremos el ejercicio en tres supuestos diferentes para tener en cuenta las diferentes posibilidades:

Casa catalogada BCIN (competencia administración autonómica). Cualquier obra que se realice en esta casa debe estar autorizada por el Departamento de Cultura de la Generalitat de Catalunya previamente a la concesión de licencia municipal. La solicitud de obras debe incluir un informe sobre sus valores históricos, artísticos y arqueológicos y sobre su estado actual, y también de evaluación del impacto de la intervención que se propone. Además se han de aplicar los instrumentos de legislación urbanística de cada Ayuntamiento (siguiendo los requisitos expuestos en el primer ejemplo).

Casa que se encuentra en un núcleo catalogado BCIN (administración autonómica). Cuando se declara un conjunto urbano se debe redactar un Plan Especial (que debe aprobar la Comisión de Urbanismo) en el que se establece la delimitación del entorno y las pautas que se deben seguir en cualquier rehabilitación exterior. Toda licencia de edificación deberá constar de una autorización de la Comisión de Urbanismo de la provincia, para núcleos de menos de 50.000 habitantes, o de Catalunya, para los de más población.

Casa catalogada bien de interés local (competencia administración local). Los ayuntamientos deben incluir en su Plan General o en las Normas Subsidiarias los edificios catalogados de interés local. Según el nivel de protección se establecen diversos criterios. Las exigencias vienen dadas en este caso por cada ayuntamiento por lo que pueden surgir diferencias, aunque el hecho que el Plan General o las Normas Subsidiarias deben estar aprobadas por la Comisión de Urbanismo, se tiende a unificar criterios. En el caso de Torroella de Montgrí, los edificios catalogados como PR3 (casas y construcciones tradicionales) deben presentar para cualquier intervención exterior un proyecto en el que se especifique el estado actual y la obra que se quiere realizar.

16. Cite y comente aquellos casos en los que legalmente es posible una intervención sobre la arquitectura tradicional sin que sea obligatoria la solicitud de una autorización administrativa y la presentación de un proyecto.

A partir de lo dicho anteriormente cuando se trata de una intervención superficial en fachada (ejemplo pintar en ayuntamientos que no tengan normativa de colores) o una mejora interior que no suponga un cambio de distribución ni de aberturas. En este caso es competencia de cada ayuntamiento establecer el criterio de a partir de que nivel de intervención se debe solicitar autorización. Siempre que el edificio no esté catalogado como patrimonio, en cuyo caso cualquier intervención se debe hacer con un arquitecto y solicitar autorización y licencia.

17. Intente estimar, en porcentaje, la "disciplina civil" en las intervenciones sobre la arquitectura tradicional. Es decir que porcentaje de intervenciones sujetas a la solicitud obligatoria de permiso, lo han realmente solicitado y obtenido, y ello dependiendo del medio, según la tabla siguiente.

	Medio urbano	Medio rural	Hábitat aislado
Con autorización	80-90 %	40%	20%
Sin autorización	10-20%	60%	80%
	100%	100%	100%

Añada un comentario que ayude a explicar las circunstancias y las causa de esta situación.

En muchas ocasiones se hace una comunicación de obra menor para realizar unos trabajos que estarían sujetos a proyecto o autorización.

18. Indique los tipos de ayudas, a las que la arquitectura tradicional pueda tener acceso, que están actualmente activadas en su Comunidad (puede añadir otras a la lista que le proponemos).

	Ayudas concedidas por			
	Ministerio	Comunidad	Municipio	Otros
Ayudas económicas a fondo perdido	1	2	3	
Ayudas económicas en forma de préstamos a bajo interés	4	5		
Exenciones fiscales	6	7		
Exenciones de tasa locales		8	9	
Incentivos administrativos (simplificación, prioridad,...)	10	11		
Apoyo técnico		12	13	
Otras				

1. Plan vivienda
2. Patologías. Riesgo. Dictamen. Alta montaña
3. Los municipios que tienen programa de rehabilitación
4. Plan vivienda
5. Patologías. Riesgo. Alta montaña. Bienes catalogados de interés nacional.
6. Deducción del 15% IRPF si está cualificada por la administración estatal. Bienes catalogados de interés nacional (BCIN)
7. BCIN
8. BCIN y bienes catalogados de interés local (BCIL)
9. BCIN, BCIL y los edificios comprendidos en un programa municipal.
10. Las áreas de rehabilitación integrada (ARI).
11. Prioridad administrativa las ayudas de Riesgo y Dictamen.
12. CTR (Centro Técnico de Rehabilitación)
13. En algunos municipios el apoyo técnico se puede concretar en facilitar la ejecución.
Ejemplo: Ayuntamiento de Torroella cede gratuitamente un andamio.

Añada un comentario que ayude a comprender la estructura y mecanismos de las ayudas. Indique cual es el tipo de ayuda más utilizado. Indique cual es la ayuda que considera que estimula más las intervenciones de rehabilitación en la arquitectura tradicional. Asimismo comente aquellas que no existen y que entiende que serian necesarias.

En Catalunya conceden ayudas para la rehabilitación las diferentes administraciones, el esquema de funcionamiento es el siguiente:

1.-La Administración del Estado elabora el Plan de Vivienda, Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio (Anexo 5), sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001. En este plan se contemplan los siguientes tipos de ayudas:

- a. Ayudas para la rehabilitación de áreas. Dirigida a la rehabilitación de centros históricos especialmente degradados. Esta ayuda se da independientemente de los ingresos de quien la solicita. Se puede financiar hasta un 40% a fondo perdido, con una subvención máxima de 600.000 pta.
- b. Ayudas para la rehabilitación de edificios. Ayudas para la rehabilitación de los elementos comunes. Entre el 10 i el 35% del presupuesto en función de los ingresos, subvención máxima entre 200.000 y 600.000 pta.
- c. Ayudas para la rehabilitación de viviendas. Ayudas para la rehabilitación del interior de la vivienda. Entre el 25 i 35% del presupuesto en función de los ingresos, subvención máxima entre 400.000 y 600.000 pta.
- d. Ayudas para la rehabilitación de edificios de una sola vivienda.

Estas ayudas las gestiona la *Generalitat de Catalunya* a través de *Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Direcció General d'Arquitectura i Habitatge*.

2.- La administración autonómica, Generalitat de Catalunya, concede ayudas que son específicas (Anexo 6).

Cofinanciadas al 50% por la administración autonómica y la administración estatal:

- a. Patologías. Ayudas dirigidas a edificios con problemas estructurales. Subvención entre un 10 y 50% del presupuesto, en función de los ingresos.
- b. Riesgo. Ayudas dirigidas a la rehabilitación de edificios en situación de riesgo, ejemplo: desprendimientos de fachada. Se da un 20% del presupuesto independientemente de los ingresos de quien la solicita.

Financiadas íntegramente por la administración autonómica (Anexo 7):

- c. Revisión o dictámen. Se firman convenios con los ayuntamientos para establecer las áreas de dictámen gratuito. Diagnóstico gratuito previo a la intervención para edificios anteriores a 1960. Está subvencionado al 100%.
- d. Específicos de alta montaña. 5 % que se añade a las ayudas concedidas en el plan de la vivienda en el caso que la rehabilitación se realice en núcleos de alta montaña.

En todos los casos se puede acceder a un préstamo al 3.88% de interés sobre la totalidad del presupuesto.

3.- La Administración local. Cada ayuntamiento puede establecer un régimen de ayudas con recursos propios. Mayoritariamente se centran en la rehabilitación del espacio público, fachadas, medianeras y elementos exteriores. Ejemplo las ordenanzas del Ayuntamiento de Sant Just (Barcelona) que se adjunta a este documento (Anexo 8).

4.- Administración comarcal. Los *Consells Comarcals* no tienen un régimen de ayudas propias. Publicitan las otorgadas desde la administración estatal y gestionadas por la Generalitat, y las de la administración autonómica. Todos los *consells* han creado sus propias oficinas de rehabilitación para su difusión. (Se adjunta la información que aparece en las webs de estos organismos).

Por otra parte, la Ley del Patrimonio Cultural prevé la concesión de ayudas y de exenciones y beneficios fiscales para la arquitectura catalogada de interés nacional (BCIN):

Llei del patrimoni Cultural Català (Anexo 1).

Artículo 55

1-La Administración de la Generalitat ha de establecer un programa anual de inversiones y ayudas para la investigación, la documentación, la conservación, la recuperación, la restauración y la mejora del patrimonio cultural, con las dotaciones presupuestarias correspondientes.

3-La Generalitat ha de promover el acceso al crédito oficial para el financiamiento de las obras de conservación, mantenimiento, rehabilitación y excavación realizadas en bienes culturales de interés nacional.

Artículo 59

Beneficios fiscales. En función de las competencias respectivas vienen determinados en la legislación del Estado, de la Generalitat y en la ordenanzas locales.

Los bienes culturales de interés nacional están exentos del impuesto sobre bienes inmuebles y las obras de rehabilitación y conservación de los impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras.

Otras subvenciones que debemos apuntar y que han incidido en la renovación y rehabilitación de masías y casas de pueblo son las concedidas por el *Departament d'Indústria, Comerç i Turisme de la Generalitat*. Entre 1992 y 1995 se concedieron subvenciones a la inversión para la adecuación de casas rurales como alojamiento turístico, en la modalidad denominada residencia-casa de payés (Orden de 29 de junio de 1992, derogada el 13 de diciembre de 1995) (Anexo 9). Actualmente se conceden subvenciones para inversiones en materia de creación de nuevos productos turísticos, en las que también se acogen las creaciones de residencias rurales (Orden del 25 de abril de 2000, DOGC núm. 3139-15.5.2000) (Anexo 10).

Estas ayudas han permitido en muchos casos compaginar el trabajo de campo con la oferta turística, con lo que se genera una actividad económica que permite la estabilidad de las personas en los ambientes rurales y la rehabilitación de la arquitectura tradicional.

III. EL MARCO LEGISLATIVO

19. ¿Existen diferencias significativas entre municipios respecto de las normas y ayudas por lo que se refiere a arquitectura tradicional?. Cite si es posible algún ejemplo ilustrativo de esta situación.

Respecto a las ayudas la mayoría de los municipios se ciñen a las otorgadas por la Generalitat, ya sea procedentes del Plan Vivienda o las específicas de Catalunya, pocos municipios pueden crear unas ayudas económicas propias, en todo caso las ayudas se centran en apoyo técnico o en exenciones municipales.

En cuanto a las normas la legislación es común a todos los ayuntamientos. Las administraciones locales tienen la competencia de declarar Bien Catalogado de Interés Local (BCIL) el criterio a seguir y las medidas de protección se establecen en los planes generales o en las normas subsidiarias. A pesar de que cada ayuntamiento establece sus normas y criterios de protección, en general todos ellos se mueven dentro de unos parámetros similares, muy condicionados por lo que es “posible”, teniendo en cuenta que medidas de protección muy restrictivas pueden generar cierto malestar sobretodo en núcleos pequeños. Además la aprobación de los planes y de las normas subsidiarias depende de la Comisión de Urbanismo de la provincia o de Catalunya, por lo que se tiende a un criterio común válido.

20. Adjunte las listas siguientes:

- **de los edificios (indicando a la aglomeración que pertenecen) y centros catalogados patrimonio mundial**
- **de los edificios (indicando a la aglomeración que pertenecen) y centros catalogados monumentos nacionales**
- **de los edificios (indicando a la aglomeración que pertenecen) y centros catalogados por su Comunidad**

Edificios catalogados patrimonio mundial:

- Palau Güell, situado en Barcelona. Fecha: 01-01-1984
- Parc Güell, situado en Barcelona. Fecha: 01-01-1984
- Casa Milá, situada en Barcelona. Fecha: 01-01-1984
- Monasterio de Santa Maria de Poblet, situado en Vimbodí (Tarragona). Fecha: 01-01-1989
- Hospital de la Santa Creu i de Sant Pau, situado en Barcelona. Fecha: 01-01-1997
- Palau de la Música Catalana. Situado en Barcelona. Fecha: 01-01-1997
- Conjunto romano de Tarragona (Diciembre 2000)
- Conjunto románico de la Vall de Boí (Diciembre 2000)

Los edificios catalogados monumentos nacionales y los catalogados por la Generalitat de Catalunya tienen el mismo rango, son los considerados Bien Catalogados de Interés Nacional. La relación de todos estos edificios está recogida en:

- *Catàleg de Monuments i Conjunts històrico-artístics de Catalunya*
Generalitat de Catalunya, Departament de Cultura, Barcelona, 1990
Se adjunta, además de la publicación, la lista de los edificios y conjuntos catalogados desde la fecha de edición del libro hasta hoy.

21. ¿Cuáles son los puntos fuertes de la legislación vigente aplicada a la arquitectura tradicional, en su Comunidad?

Una vez que se ha llegado a la definición de las medidas de protección ya sea a través de un Plan Especial, en el Plan General o en las Normas Subsidiarias, todas las administraciones implicadas son muy rigurosas en su cumplimiento.

22. ¿Cuáles son los puntos débiles de la legislación vigente aplicada a la arquitectura tradicional, en su Comunidad?

No se ha llevado a cabo una política de compensaciones económicas para contrarrestar la protección de un inmueble o para ayudar a su mantenimiento, de manera que, para la mayoría

de propietarios, la protección de un inmueble se interpreta como una penalización, más aún cuando históricamente se han cometido muchas aberraciones urbanísticas.

23. He aquí un ejemplo de normativa con un objetivo en principio positivo, pero que en la aplicación puede tener efectos negativos sobre la arquitectura tradicional:

"Norma para la mejora del aislamiento térmico de las viviendas y de la estanqueidad de las ventanas"

Esta norma que persigue objetivos tan positivos como la mejora del confort doméstico o el ahorro energético, puede favorecer la sustitución sistemática de la carpintería de madera por la de aluminio o PVC o, por ejemplo, incitar el aislamiento térmico exterior de las fachadas. En ambos casos, con resultados indiscutiblemente desastrosos para la arquitectura tradicional.

Cite casos como el del ejemplo si se produzcan en su Comunidad.

Cite la norma o la ley y adjunte fotocopia.

La habitabilidad de las viviendas está regulada en Catalunya por el *Decret 28/1999, de 9 de febrer* (Anexo 11), el documento que acredita la habitabilidad es la Célula de Habitabilidad, la otorga la Generalitat de Catalunya basándose, entre otros documentos, en el certificado de habitabilidad que emite un técnico a partir de los requisitos que establece el decreto.

Una de las exigencias es que la vivienda tenga una altura libre media de 2,25m., algunas casas tradicionales, sobretudo en la casa pirenaica, la altura libre entre forjados es menor, por lo que puede ser un obstáculo para la rehabilitación de la casa.

Otro requisito, aunque no se concretan las resistencias, es la solidez. Si el criterio que se aplica es de obra nueva nos encontramos que muchos forjados no cumplen. Esta indefinición de la normativa específica, genera un cierto desconcierto a la hora de rehabilitar.

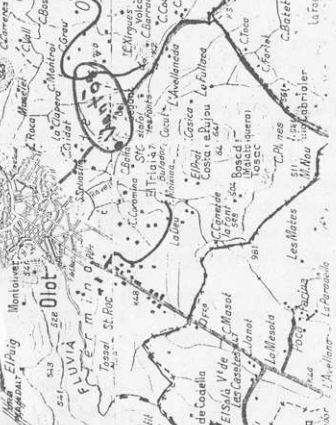
24. Adjunte tres fotocopias de tres fichas de catalogación rellenas (si es posible de tres casos distintos) de catalogación o protección de tres edificios de arquitectura tradicional.

Se adjuntan las fichas elaboradas por *el Servei del Patrimoni Arquitectònic* de tres edificios catalogados Bien de Interés Nacional (BCIN): Mas Ventós de Olot (Garrotxa), de la Torre de Foix en Guardiola de Bergadà (antigua construcción medieval que ha quedado integrada en una masía) y la Torre d'En Pinyol o del Prior en Tortosa (Baix Ebre), torre de defensa incluida en un conjunto de edificaciones agrícolas.


[illegible]

 SERVEI DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC				ELEMENTS URBANS N.º 2	
DENOMINACIÓ (1) TORRE D'EN PINYOL O DEL PRIOR					
COMARCA (2) BAIX EMBRE		MUNICIPI (3) TORTOSA		LOCALITZACIÓ GEOGRÀFICA (4)	
CARRER/PLAÇA (5) Ctra. Tortosa-Gandesa		BARRI/LLOC (6) Raval de Jesús		ACCÉS: FÀCIL <input checked="" type="checkbox"/> DIFÍCIL <input type="checkbox"/> VTT <input type="checkbox"/> (7)	
ÈPOCA (ÈPOQUES) (8) prob. ss. XIII-XIV		ESTIL (9)		AUTOR (10)	
ESTAT DE (11) CONSERVACIÓ EDIFICI ELEMENT	ESTRUCTURES PORTANTS	bo/mitjà	FAÇANA	bo'mitjà	UTILITZACIÓ (12) ORIGINAL Torre de vigilància ACTUAL Part enclau agrari. CONVENIENT:
	FORJATS	bo/mitjà	INTERIOR		
	COBERTES		HUMITATS o ALTRES		
CROQUIS EMPLAÇAMENT (13)		ELEMENTS D'IDENTIFICACIÓ GRÀFICA I FOTOGRÀFICA (14)			
					
PROTECCIÓ EXISTENT (15)		PROTECCIÓ I.P.C.E. (16)		FITXA FETA PER: (18) ARTUR LÓPEZ DATA VI-85	
PROTECCIÓ PROPOSADA (17) BOUN/M/R-I-SI-6753/UE16/25-G-1985/BOE/29-06-1985				REVISADA: (19) DATA	
DESCRIPCIÓ TIPOLÒGICA (20)				DOCUMENTACIÓ (25)	
<p>- Torre de defensa i vigilància: torre d'en Pinyol o del Prior.</p> <p>- Planta: quadrada.</p> <p>- Exterior: edificació situada dins d'un grup d'edificis que conformen una explotació agrària, sortint de Jesús cap a Gandesa (l'erta) per la Carretera Nacional (o la banda dreta-es veu des de la mateixa carretera). La torre es presenta per tres dels seus costats com a centre al que s'afegeixen les altres edificacions (de diferents tipus i mèmans, i, evidentment, posteriors en el temps). La sobrietat dels seus murs de mamposteria-pràcticament sense cap obertura-es veu alleugerida pel tractament donat a les seves cantonades, amb pedres cantoneres de proporcions més</p>				<p>PLANOLS</p>	
NOTÍCIES HISTÒRIQUES (21)				FOTOGRAFIES	
<p>R. Miravall, a l'obra sota esmentada, i referint-se a la Torre d'en Pinyol o del Prior, diu: "Està obrada sobre unes bases que es tenen per romanes i sembla que des d'aquestes fins a les d'en Corder s'alça un dia una gran ciutat, possiblement la Híbera de Polibi". (pàg. 17).</p>				<p>- Arxiu Històric del C.O.A.C. (Tortosa).</p> <p>- Arxiu Històric del C.O.A.C. (Tortosa).</p> <p>- JOVER FLIX, H.: "Tortosa. Testimonio Histórico-Gráfico". Coop. Gráf. - Dertosense. Tortosa, 1973. pàg. 127.</p> <p>- MIRAVALL, R.; ALAVEDRA, J.: (obra ja esmentada il·lustracions entre pàg. 16 i 17).</p>	
AUTOR (si és conegut, breu semblança) (22)				ALTRES	
				<p>...../..</p> <p>grans i perfils regulars. Lo més destacable de l'edificació és el seu conjunt de merlets que l'envolta totalment per la part superior,</p>	
BIBLIOGRAFIA (23)				NOTES COMPLEMENTÀRIES (26)	
<p>- MIRAVALL, Ramon; ALAVEDRA, Josep: "Les torres de la regió marítima de l'Ebre". Edicions Dertosa. Tortosa, 1980. pàg. 17.</p>				<p>...../..</p> <p>conjunt que sobresurt del perímetre mateix de la torre, recolzant-se en un seguit de permòdols. Aquests merlets es conserven en la seva major part en bon estat, així com la resta de l'edificació (una de les més destacables del seu tipus per tota aquesta zona, tal com senyala R. Miravall).</p>	
RÈGIM JURÍDIC (propietat, arrendament, etc) (24)					
<p>- Propietat particular.</p>					

DENOMINACIÓ: (1) Mas Ventós, Olot.		TIPOLOGIA: (2)		
COMARCA: (3) La Garrotxa (G)		LOCALITZACIÓ GEOGRÀFICA: (5)		
CARRER / PLÇA: (6) Aïllat		ACCÉS: FÀCIL <input checked="" type="checkbox"/> VTT <input type="checkbox"/> DIFÍCIL <input type="checkbox"/> (8)		
ÈPOCA (ÈPOQUES): (9) S. XVIII		AUTOR: (11) -----		
ESTATUT DE CONSERVACIÓ (12) EDIFICI ELEMENT	ESTRUCTURES PORTANTS: bo	FACANA: bo	MURS: estucats	
	FORJATS: ----	INTERIOR: bo		COBERTES: teules
	COBERTES: bo	HUMITATS o ALTRES: ---		
ENTORN		IMEDIAT: bo	UTILITZACIÓ (14)	
		PROPRER: bo		ORIGINAL: Masia
			ACTUAL: Masia	
			CONVENIENT: Masia	



ELEMENTS D'IDENTIFICACIÓ GRÀFICA I FOTOGRÀFICA: (16)



PROTECCIÓ EXISTENT: (17) BÚN/M /R-1-S1-7063/Acord. Govern Generalitat/14-12-1992

PROTECCIÓ PROPOSADA: (18) DUGC 1708 /15-02-1993

FITXA FETA PER: (19) Olga Sacrest i Roca

REVISADA: (20)

DATA: 1986

DATA:

DESCRIPCIÓ TIPOLOGICA: (21)	DOCUMENTACIÓ: (26)
<p>El primitiu nom d'aquest mas era el de Mas Soler. L'any 1393 n'era amo Pere Soler, fins que tres-cents anys més tard, el 24 de juny de 1684, Joan Marcillo de Foixà, vengué la finca a Joan Ventós i Papagalls. És un gran casal de planta quadrada amb teulat a quatre aigües. Disposa de planta baixa, dos pisos i golfes-colomar. Les galeries que corren de llarg a llarg de la façana principal i de la lateral de ponent donen la personal fesomia al mas. Els interiors, amb notable mobiliari, han estat objecte de recents restauracions. La seva actual propietària es Pilar de Ventós i de Rocafiguera.</p>	<p>PLÀNOLS</p>
NOTÍCIES HISTÒRIQUES: (22)	FOTOGRAFIES
<p>Els Ventós procedeixen de la zona de Sant Aniol de Finestres. El primer Ventós conegut és Guillem (1394). L'any 1581 un cavaller de la casa Ventós, de nom Benet, va contraure noces amb la pubilla del mas Papagalls (veïnat de Sant Martí, Santa Pau); havent mort sense successió llur hereu Bartomeu, s'unificaren les dues cases, Ventós i Papagalls; els primers passaren a viure a Santa Pau, fins que a les darreries del segle XVII es traslladaren definitivament als afores d'Olot, rebatejant el Mas Soler, amb el nom de Ventós.</p>	
AUTOR (si és conegut, breu semblança): (23)	ALTRES
BIBLIOGRAFIA: (24)	NOTES COMPLIMENTÀRIES: (27)
<p>- de Camps i Arboix, J. i Català Roca, F. LES CASES PAIRALS CATALANES. Editorial Destino. Barcelona 1977.</p> <p>- Ripoll, Ramon. LES MASIES DE LES COMARQUES GIRONINES. Editorial Gòthia. Girona 1983.</p>	
REGIM JURÍDIC (propietat, arrendament, etc.): (25)	
Propietat.	

La realización de este trabajo ha sido posible gracias a la colaboración de:

Departament de Política Territorial i Obres Públiques:

Isabel Boncompte. Direcció General d'Urbanisme

Jordi Segura. Direcció General d'Arquitectura i Habitatge

Artur Yelmo. Subdirecció General d'Actuacions Concertades

Nidia Tremoleda. Centre Tècnic de Rehabilitació

Jordi Amela. Delegació Territorial d'Arquitectura i Habitatge de Barcelona.

Departament de Cultura:

Teresa Tosas

Centre de Documentació Josep Renart (CAATB)

Jesús Fernández

Torroella de Montgrí:

Jordi Bellapart. Regidor de Patrimoni Ajuntament de Torroella

Antoni Roviras. Museu del Montgrí i Baix Ter. Centre d'Estudis i Arxiu

Vilassar de Mar:

Jordi Serradell. Regidor d'Urbanisme

Damià Bas. Especialista y estudioso de las casas de cós

Consell Comarcal d'Osona:

Josep Baulenes

Vall de Bianya:

Arquitecta técnica del Ayuntamiento de la Vall de Bianya

Salàs de Pallars:

Francesc Farràs. Historiador

Josep Coll. Arquitecto Técnico

CUESTIONARIO 1

1.1 ESPACIO MEDITERRÁNEO	1
1.2 LAS ZONAS	3
1.3 LAS TIPOLOGÍAS	5
1.3.1 CASA PIRENAICA	7
1.3.2 MASÍA. ERA. <i>PALLISSA. BARRI</i>	15
1.3.3 CASAS <i>VILATANES</i>	27
1.4 LOS NÚCLEOS SIGNIFICATIVOS	48
BOÍ	50
VALL DE BIANYA	57
SALÀS DE PALLARS	61
TORROELLA DE MONTGRÍ	65
VILASSAR DE MAR	71
CERVERA	77
ARNES	85
2 LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN DE LA ARQUITECTURA TRADICIONAL	90

CUESTIONARIO 2/3

I. LAS HUELLAS DE LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN	94
II. INTERVENCIONES SOBRE LA CONSTRUCCION TRADICIONAL: LOS AGENTES, LOS PROCEDIMIENTOS, LAS AYUDAS	131
III. EL MARCO LEGISLATIVO	138